

Département de la Corrèze

Commune de Beaulieu-sur-Dordogne

Plan Local d'Urbanisme

4.1 - Règlement

Délibération en Conseil Municipal lançant l'élaboration : 24/05/2005

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 22/06/2010

Projet approuvé par le Conseil Municipal :

AVERTISSEMENT

IMPORTANT

Le 12 juillet 2010 : la Loi dite Grenelle II, loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, a modifié plusieurs aspects du PLU.

Le 5 janvier 2011 : la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne modifie la précédente Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II).

L'article 20 du IV de la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 → modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« [...] »

V. Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi [Grenelle II votée le 12/07/2010 entre en vigueur le 13/01/2011], le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre 1er du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. [Cas du PLU de Beaulieu-sur-Dordogne, « en mode SRU », devrait être approuvé avant le 01/07/2013]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016. [Cas du PLU de Beaulieu-sur-Dordogne, qui aura jusqu'au 01/01/2016 pour se mettre « en mode Grenelle II »]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés après l'entrée en vigueur du présent article qui n'entrent pas dans le champ d'application du deuxième alinéa sont soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale dans un périmètre qui ne comprend pas l'ensemble des communes membres de l'établissement public peuvent être approuvés dans ce périmètre jusqu'à la fin d'un délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi. Après leur approbation, ils sont soumis aux dispositions du dernier alinéa du présent V.

[...] »

Le 8 février 2011 : un projet de décret est pris pour l'application des articles 17 et 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) et pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	8
ZONES URBAINES	9
ZONE UA.....	10
ZONE UB.....	19
ZONE UC	29
ZONE UE.....	36
ZONE UX.....	42
ZONES A URBANISER	48
ZONE 1AUz.....	49
ZONE 1AUh.....	57
ZONE 1AUe.....	65
ZONE 2AU.....	70
ZONES AGRICOLES	72
ZONE A	73
ZONES NATURELLES	77
ZONE Np.....	78
ZONE N.....	81
ZONE Nt.....	88
TITRE 3 : INVENTAIRES REGLEMENTAIRES REPORTEES AU PLAN DE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	93
Inventaire au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysages)	94
Terrains cultivés à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.123-1.9° du Code de l'Urbanisme.....	96
Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme.....	97
Liste des bâtiments patrimoniaux en zone A, susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.....	98
DEFINITIONS	99

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- **Projet d'aménagement urbain** : Les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-15 du Code de l'Urbanisme (*conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet, etc.*).
- **Refus particulier de projet** : L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit les conditions particulières pouvant motiver le refus d'un projet.

Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

- **Servitudes d'Utilité Publique** : elles sont mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.
- **Droit de Préemption Urbain** : Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- **Plan Local d'Urbanisme et lotissements** : Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU.

Article 3 : Division du territoire en zones

1. Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon la morphologie urbaine 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<i>Mixtes / habitat dominant</i> : UA, UB, UC <i>Equipements</i> : UE <i>Activités</i> : UX
A URBANISER Dites « AU »	1/ ... selon la temporisation (<i>ouverture différée dans le temps</i>) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<i>Court ou moyen terme</i> : 1AUh, 1AUe, 1AUz <i>Long terme</i> : 2AU
AGRICOLLES Dites « A »	1/ ... selon la vocation	<i>Agricoles</i> : A
NATURELLES Dites « N »	1/ ... selon la vocation	<i>Naturelles paysagères</i> : Np <i>Naturelles habitées</i> : N <i>Naturelles touristiques</i> : Nt

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.

2. Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- **Les terrains classés en espaces boisés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.
- **Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme).
- **Les éléments du paysage**, 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 au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme.
- **Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine**, au titre de l'article L.123.1-9° du Code de l'Urbanisme.
- **Les bâtiments agricoles susceptibles de changer d'affectation** au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques** identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques s'il existe ou, à défaut, identifiés dans le cadre du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

3. Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que de adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Prévention des risques

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné, s'il existe ou au Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs est pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme, compte-tenu de l'absence de Plan de Prévention des Risques.

Article 6 : Ouvrages techniques, travaux d'infrastructures routières

1. Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, station de traitement des eaux, poste de refoulement) les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.
2. Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m² (mètres carrés), quelle que soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :
 - implantation par rapport aux limites séparatives : à 3 mètres ou en limite séparative (la limite séparative touchant une voie) ;
 - en fond de parcelle : minimum à respecter 1 mètre.

3. Nonobstant, les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Article 7 : Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique.

Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Article 8 : Permis de démolir

En application des articles R.421-26 à R.421-29, L.451-1 et suivants, R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal, préalablement à toute démolition sur tout ou partie d'un bâtiment affecté à quelque usage que ce soit, le pétitionnaire devra obtenir un permis de démolir.

Article R.421-27 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8)

« Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8)

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

Article 10 : Patrimoine archéologique

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexes documentaires du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement aux réalisations.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la

législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article 12 : Rappel de procédure

Pour rappel :

- **Le permis de démolir**, conformément à l'article R.421-26 et suiv. du Code de l'Urbanisme, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).
- **Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable** sont mentionnés à l'article R.423-21 du Code de l'Urbanisme : exhaussements et affouillements de sol, clôtures, aménagement portant atteinte à un élément patrimonial identifié dans le Plan Local d'Urbanisme ou par délibération municipale, o

R.423-21 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Ordonnance n°2010-462 du 6 mai 2010 - art. 1)

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre 1er du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur - s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement - excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du Conseil Municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage. »

- **En cas de lotissement**, et conformément à l'article R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles du règlement sera applicable à chaque lot.

R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

- **Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés** en application des articles L.311.1 à L.311.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code forestier. En application de l'article R.423.3.1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire.
- **Le stationnement des caravanes est réglementé** par l'article R.111-37 à R.111.40 du Code de l'Urbanisme.
- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une **demande de permission de voirie auprès du Département**.

Article 13 : Emplacements réservés

Le plan comporte également des emplacements réservés conformément à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, **peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions**, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de **céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve**, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au PLU figurent en annexe au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

Article 14 : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager instituées en application des articles L.642-1 et L.642-2 du Code du Patrimoine sont des **servitudes d'utilité publique qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme**.

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). **La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.**

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions suivantes :

- **Article 1** : Les occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- **Article 3** : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- **Article 4** : Les conditions de desserte par les réseaux
- **Article 5** : La superficie minimale des terrains constructibles
- **Article 6** : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** : L'emprise au sol des constructions
- **Article 10** : La hauteur maximale des constructions
- **Article 11** : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- **Article 12** : Le stationnement
- **Article 13** : Les espaces libres et les plantations
- **Article 14** : Le coefficient d'occupation du sol

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U \tilde{o} ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination

- UA
- UB
- UC
- UE
- UX

Vocation

centre-ville
extensions immédiates du centre-ville
extensions pavillonnaires et diffuses
secteurs d'équipements publics
zones d'activités

ZONE UA

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond au centre-ville. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial ou artisanal, de services et d'équipements collectifs.

Le centre ancien de Beaulieu-sur-Dordogne est constitué d'un tissu urbain dense. Les rues esquissent une trame géométrique. Le bâti se caractérise principalement par un alignement sur rue. Ce patrimoine architectural affirme l'identité de la commune.

La frange Est de la zone, longeant le cours de la Dordogne, est concernée par le risque inondation.

Cette zone est découpée en 2 secteurs, identifiables selon l'époque et la forme urbaine (densité, implantation, architecture, etc) :

- un secteur **UAa**, délimitant le centre historique et les anciens faubourgs au Nord.
- un secteur **UAb**, délimitant les extensions récentes au Sud du centre historique.

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). *La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.*

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans l'élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article UA 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,

- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature.

Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne détériore par les conditions de découlement des eaux et n'aggrave pas les dommages en cas de crue.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
5. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
7. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

▪ **Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif (ou dans l'attente de sa réalisation), les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux normes en vigueur. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc.

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif : les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

▪ **Eaux industrielles**

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation et d'une convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

▪ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Les extensions au sol ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue ni augmenter la vulnérabilité des personnes.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer au Schéma Communal d'assainissement en vigueur.

Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

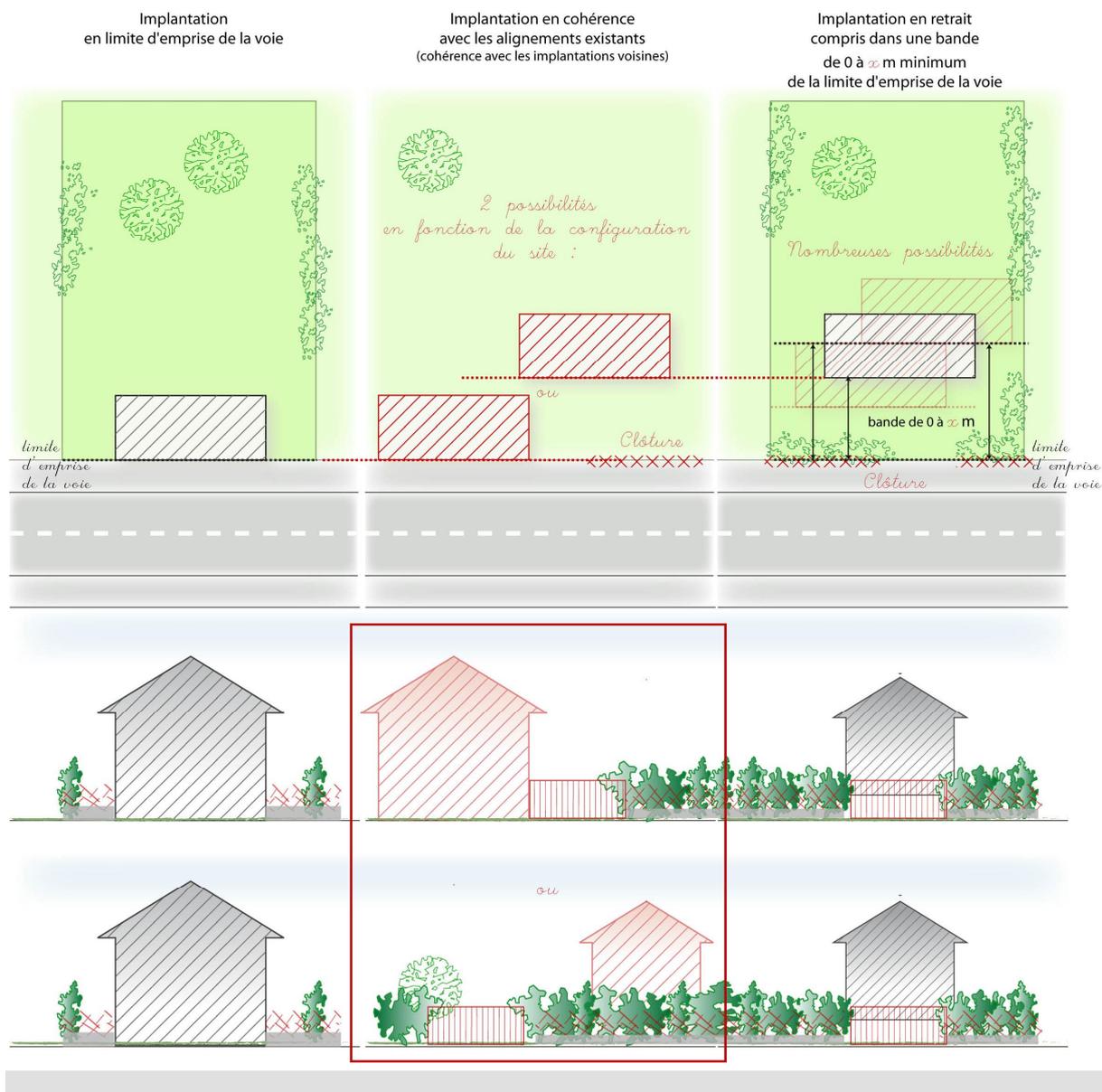
➤ Dans l'ensemble de la zone UAa :

1. **Les constructions doivent être implantées dans la continuité de l'existant**, dans le cas d'un front urbain caractéristique ou, à défaut, à l'**alignement** des voies publiques ou à la limite qui se substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.

2. **Les annexes à l'habitation** (piscines, remises, garages, etc.) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces voies pré-citées.
3. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

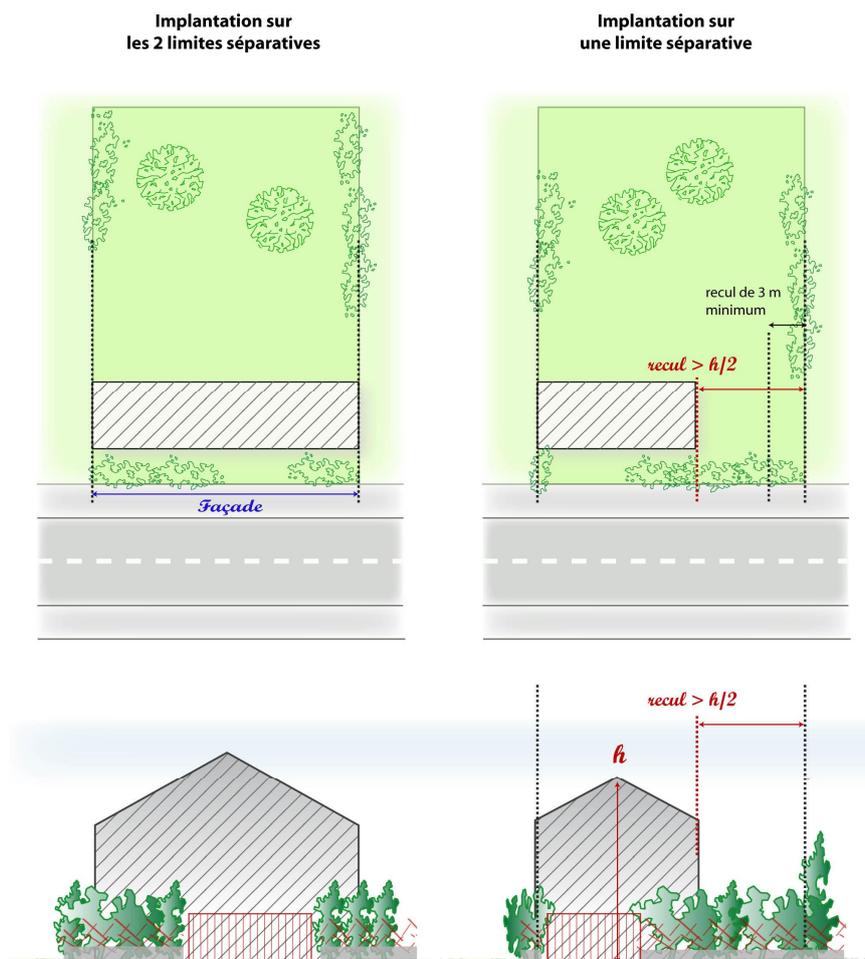
➤ **Dans l'ensemble de la zone UAb :**

1. **Les constructions doivent être implantées dans la continuité de l'existant :**
 - **soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
 - **soit en respectant un retrait compris entre 0 et 3 mètres** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. **Les clôtures devront dans ce cas marquer l'alignement.**
2. **Les annexes à l'habitation** (piscines, remises, garages, etc.) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces voies pré-citées.
3. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.



Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Dans le cas d'une continuité du tissu urbain** (existence d'un front bâti continu), les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives.
2. **Dans le cas d'une discontinuité du tissu urbain** (existence d'un front bâti non continu), les constructions doivent être édifiées :
 - soit sur les deux limites séparatives, dans le cas où la façade du terrain serait inférieure à 10 mètres
 - soit sur l'une des deux limites séparatives dans le cas où la façade du terrain est supérieure à 10 mètres. Le **retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres (D = H/2 et D > 3m mini)** (souci de prise en compte des ombres portées).
3. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) et implantées différemment est possible.
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



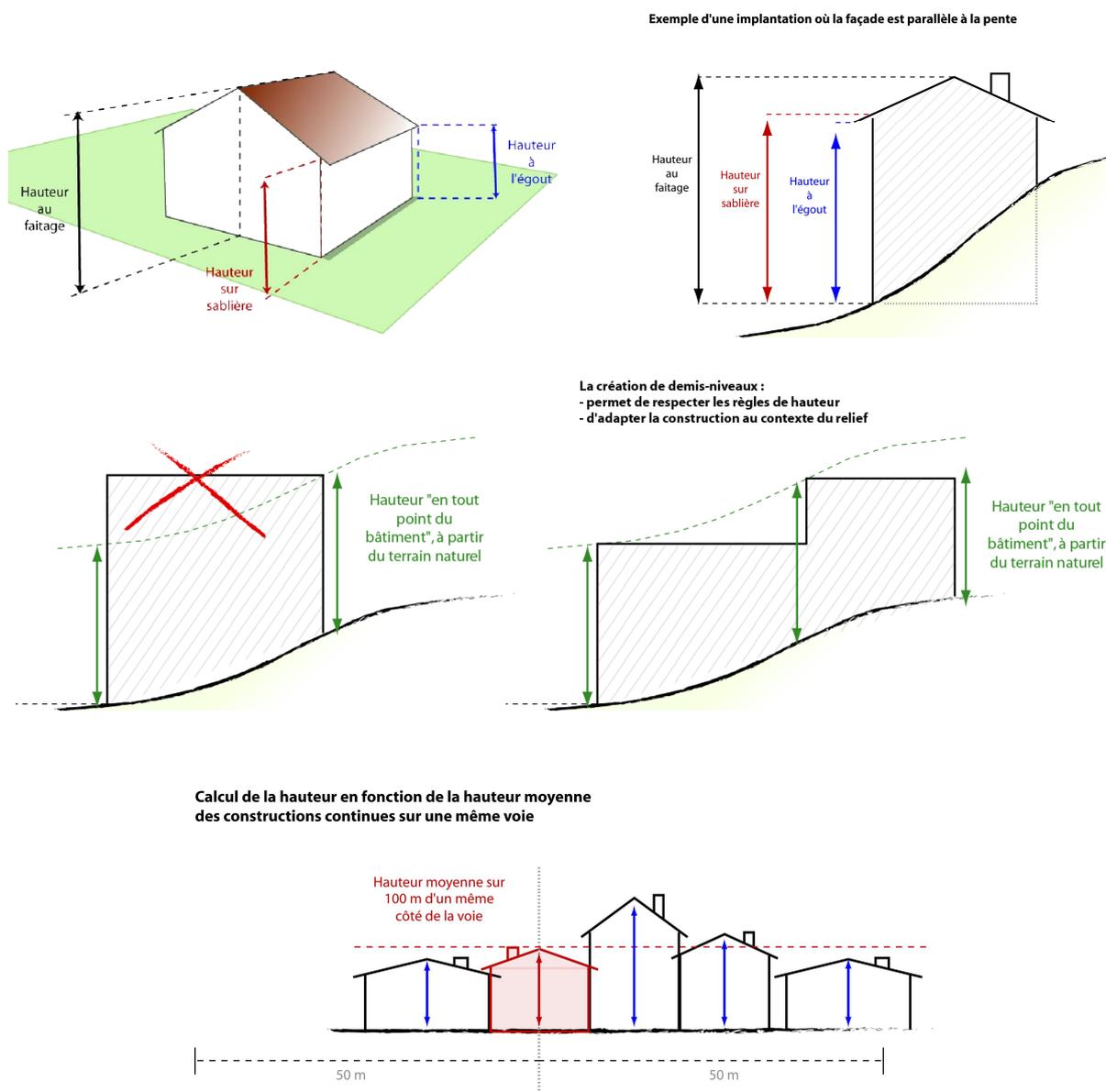
Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

2. **La hauteur des constructions est limitée à la hauteur moyenne des constructions continues** du même côté de la voie, sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre de la construction concernée (= sur une longueur totale de 100 mètres). **Un seuil de tolérance de 1 mètre est admis.**
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales pour toute construction (existante ou nouvelle) :

- L'ensemble du secteur est inscrit dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.
- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Pour les constructions existantes et leurs extensions :

2.1 Volumétrie

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

2.2 Façades et murs extérieurs

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux d'imitation tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, etc.).
- Les enduits seront de type « grattés » ou « écrasés », dans le respect des teintes traditionnelles.

2.3 Toitures

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

2.4 Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie végétale.
 - Soit d'un mur maçonné en pierres, éventuellement doublé d'une haie végétale.
- L'ensemble ne pourra excéder 1,60 mètres par rapport au niveau du trottoir.

2.5 Piscines

- En zone inondable, les piscines devront être matérialisées de façon à rester repérables lorsqu'une crue les recouvre.

Article UA 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de densité plus faible regroupe les extensions immédiates du centre-ville.

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (Le Moulin-Abadiol, Sud du Bourg).

Cette zone est découpée en 2 secteurs, identifiables selon l'époque et la forme urbaine (densité, implantation, architecture, etc.) :

- **un secteur UBa**, délimitant les extensions au Sud du centre-ville ainsi que les hameaux anciens (Le Battut, Sioniac), au tissu urbain relativement dense.
- **un secteur UBb**, délimitant les extensions immédiates des noyaux urbanisés à la trame bâtie plus lâche ainsi que les hameaux d'urbanisation diffuse.

Tous les quartiers de cette zone ne sont pas raccordés au réseau collectif d'assainissement.

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). *La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.*

Un élément en zone UB (UBb) est identifié au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (voir dispositions spécifiques en fin du règlement).

Un élément en zone UB (UBb) est identifié au titre de l'article L.123-1.9° du Code de l'Urbanisme (voir dispositions spécifiques en fin du règlement).

Des orientations spécifiques d'aménagement fixent les densités attendues et ainsi que les règles d'implantation pour une partie du secteur UBa, au Sud du Bourg.

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans l'élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article UB 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,

- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature.

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - En application du 16° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, toute opération de 5 logements (ou plus) ou générant une Surface Hors Ouvrage Nette (affectée aux logements) d'au moins 300 m² (mètres carrés) devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.
 - Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne détériore par les conditions de coulement des eaux et n'aggrave pas les dommages en cas de crue.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
2. L'orientation d'aménagement, jointe au présent PLU en pièce 3, a un caractère opposable ; les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.
3. Sur l'élément repéré au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme :
 - Tous travaux feront l'objet d'une déclaration préalable (application de l'article R.421.17 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Toute démolition fera l'objet d'un permis de démolir (application de l'article R.421.28 du Code de l'Urbanisme).
4. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

3. **Les principes d'accès et de desserte prévus dans les orientations d'aménagement (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) doivent être respectés.**
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
6. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

▪ *Eaux usées domestiques*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif (ou dans l'attente de sa réalisation), les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux normes en vigueur. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc.

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif : les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

▪ *Eaux industrielles*

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation et d'une convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Les extensions au sol ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue ni augmenter la vulnérabilité des personnes.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

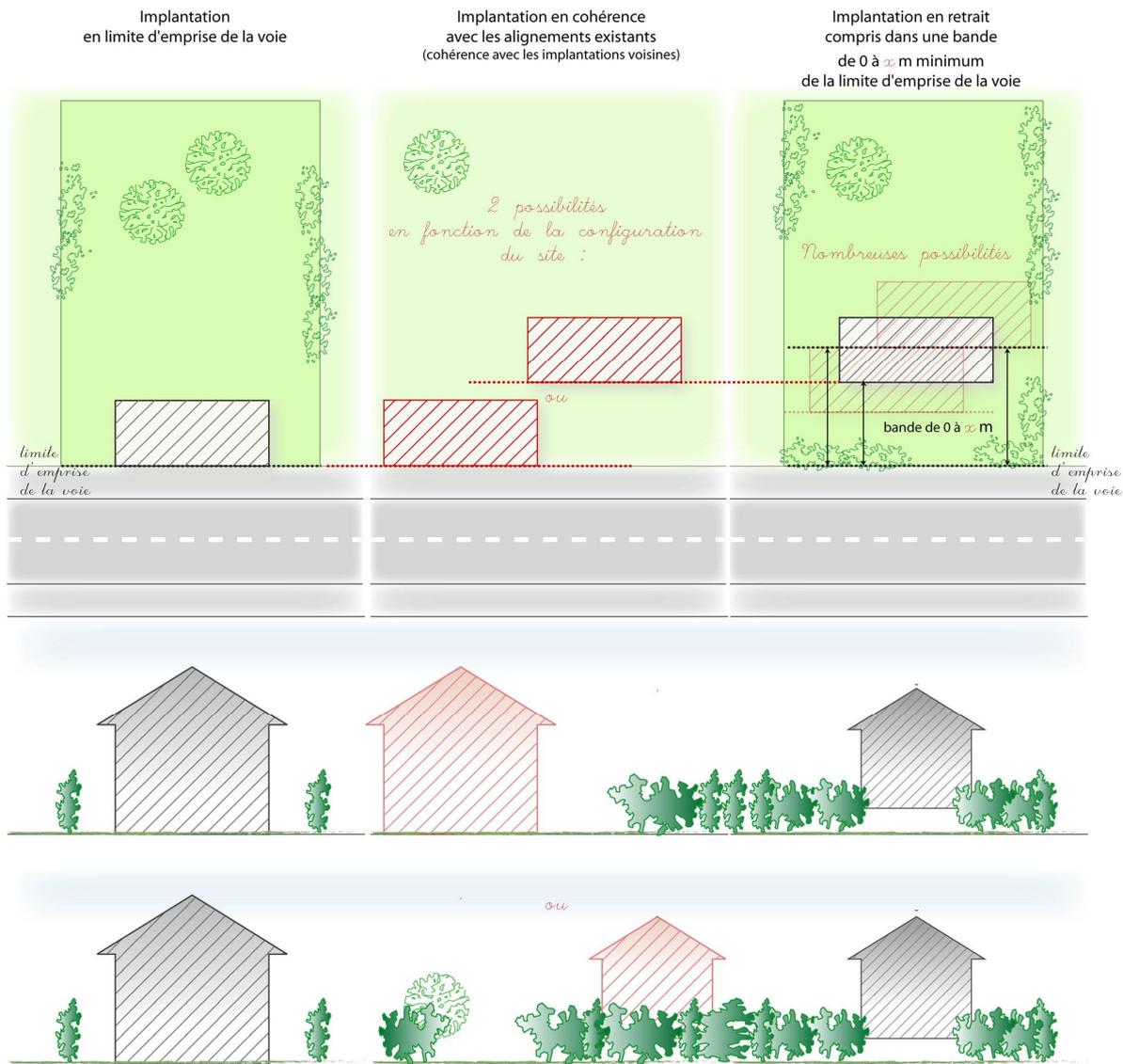
Se référer au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur.

Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, **ces dispositions s'appliquent lot par lot.**
2. **Les annexes à l'habitation** (piscines, remises, garages, etc.) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces voies pré-citées..
4. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
3. **Les constructions doivent être implantées dans la continuité de l'existant, dans le cas d'un front urbain caractéristique. Dans les autres cas, les constructions s'implanteront :**

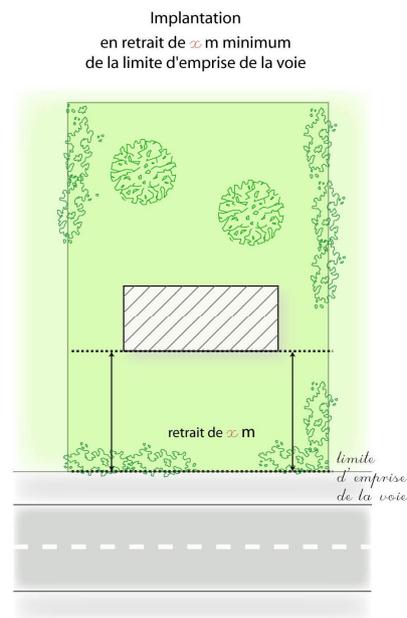
➤ **Dans l'ensemble de la zone UBa :**

- Dans le respect des Orientations Spécifiques d'Aménagement.
- **Soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
- **Soit en respectant un retrait compris entre 0 et 5 mètres maximum** par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
- **Soit sans référence à l'alignement** si une première est édifiée à l'alignement (*notion de « second rang »*).



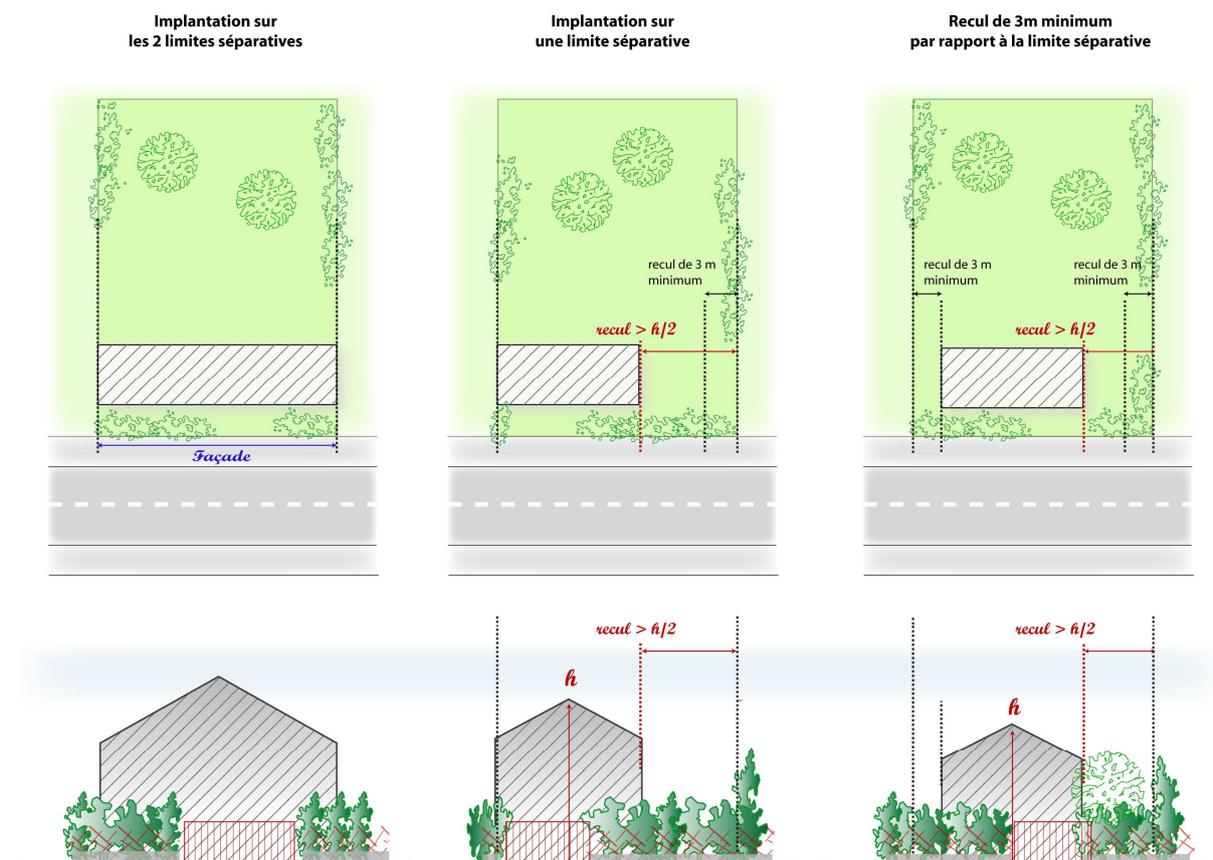
➤ **Dans l'ensemble de la zone UBb :**

- Soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui se substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
- Soit sans référence à l'alignement si une première est édifiée à l'alignement (notion de « second rang »).



Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, **ces dispositions s'appliquent lot par lot.**
2. **Les constructions doivent être édifiées :**
 - **soit sur les deux limites séparatives**, dans le cas où la façade du terrain serait inférieure ou égale à 10 mètres.
 - **soit sur l'une des deux limites séparatives** dans le cas où la façade du terrain serait supérieure à 10 mètres et inférieure à 20 mètres. Le **retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)** (*souci de prise en compte des ombres portées*).
 - **soit en retrait des limites séparatives** dans le cas où la façade du terrain serait supérieure ou égale à 20 mètres. Le **retrait** sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)** (*souci de prise en compte des ombres portées*).
3. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



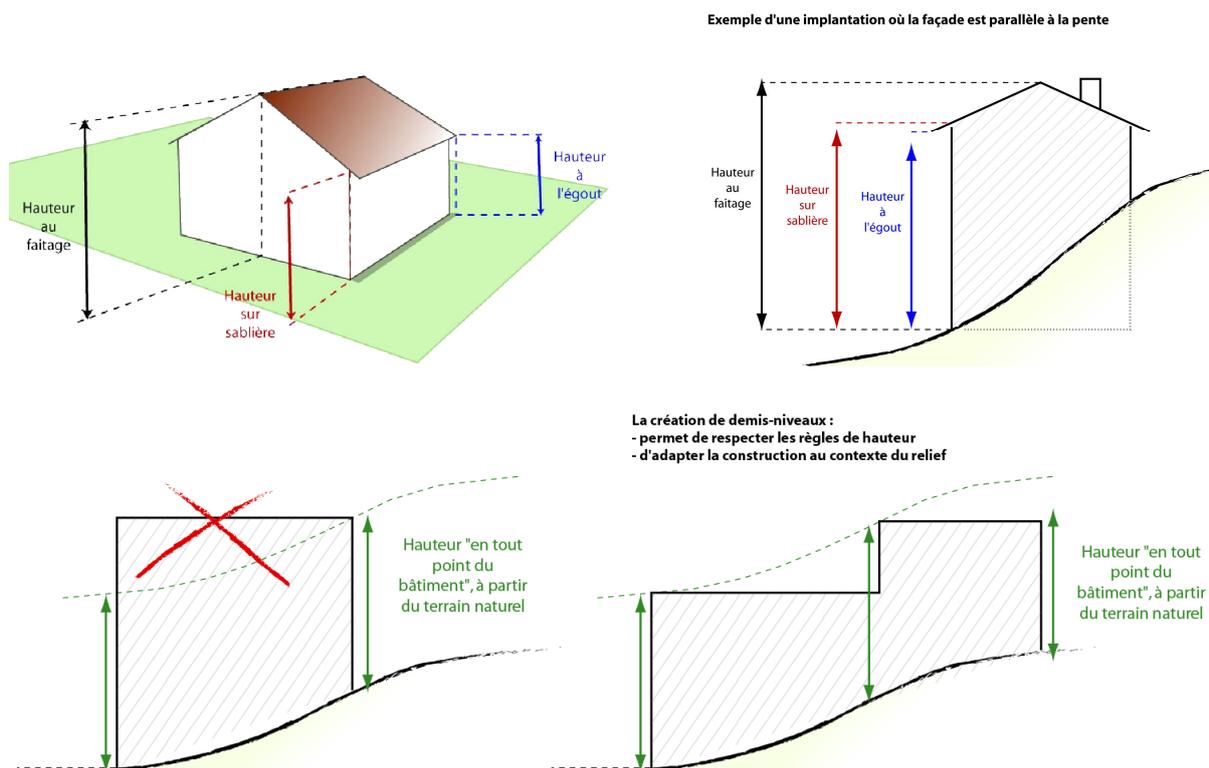
Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

1. Dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées, **l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder** :
 - Dans l'ensemble de la zone UBa : 70% de la superficie du terrain.
 - Dans l'ensemble de la zone UBb : 30% de la superficie du terrain.
2. Les piscines enterrées, les terrasses et les chemins d'accès imperméables sont intégrés dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
2. **La hauteur des constructions est limitée à :**

➤ **Dans l'ensemble de la zone UBa :**

- **9 mètres à l'égout (R+2)**
- **12 mètres à l'égout (R+4)** pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

➤ **Dans l'ensemble de la zone UBb :**

- **La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1+c).**

3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être de l'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels..
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

2. Pour les constructions existantes et leurs extensions :

2.1 Volumétrie

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

2.2 Façades et murs extérieurs

- Les aménagements, agrandissements, surélévations de immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux de imitation tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, etc.).

2.3 Toitures

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

2.4 Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie végétale.
 - Soit d'un mur maçonné en pierres, éventuellement doublé d'une haie végétale.
- L'ensemble ne pourra excéder 1,60 mètres par rapport au niveau du trottoir.

2.5 Piscines

- En zone inondable, les piscines devront être matérialisées de façon à rester repérables lorsqu'une crue les recouvre.

Article UB 12 : Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, changements de destination et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

	Nombre de places
En habitat individuel	1 place par tranche de 70 m ² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement
En habitat groupé	1 place par tranche de 50 m ² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement
Commerces	1 place par tranche de 40 m ² (mètres carrés) de surface de vente
Artisanat	1 place pour 50 m ² (mètres carrés) de SHOB

Lors de la construction de logements financés par un prêt aidé par l'État (article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
4. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.
5. Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.
6. Les aménagements des espaces libres devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

➤ Dans l'ensemble de la zone UBa :

Non réglementé.

➤ Dans l'ensemble de la zone UBb :

1. **Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,3.**
2. **En cas de réalisation de logements aidés** (cf. alinéa 4 de l'article UB2), **le COS maximum est fixé à 0,36** (article L.127-1 du Code de l'Urbanisme).
3. **COS résiduel** : En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront repartis de façon proportionnelle (article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme).

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, de densité plus faible que celle des zones UB, regroupe les quartiers résidentiels de type pavillonnaire.

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (Les Estresses).

Tous les quartiers de cette zone ne sont pas raccordés au réseau collectif d'assainissement.

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). **La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.**

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans l'élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article UC 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature.

Article UC 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - En application du 16° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, toute opération de 5 logements (ou plus) ou générant une Surface Hors Ouvrage Nette (affectée aux logements) d'au moins 300 m² (mètres carrés) devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.
 - Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne détériore par les conditions de coulement des eaux et n'aggrave pas les dommages en cas de crue.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
5. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
7. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article UC 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

▪ *Eaux usées domestiques*

En l'absence d'un réseau collectif (ou dans l'attente de sa réalisation), les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux normes en vigueur.

Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc.

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif : les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

▪ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Les extensions au sol ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue ni augmenter la vulnérabilité des personnes.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

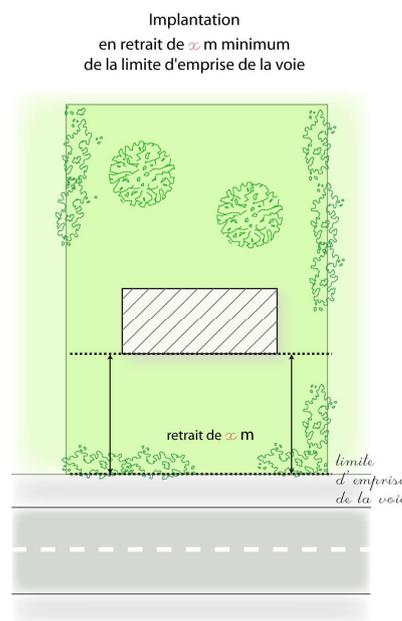
Article UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur.

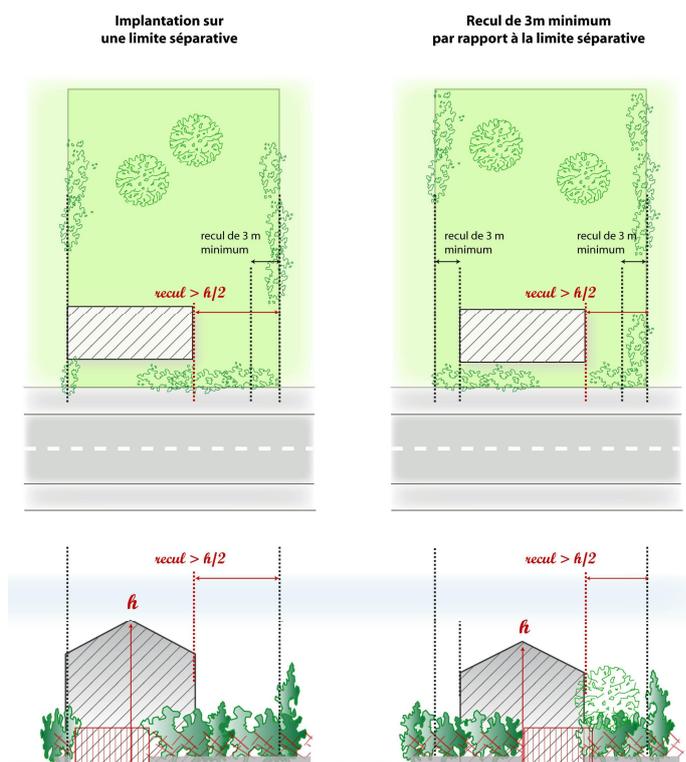
Article UC 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le cas d'opérations d'aménagement comportant plusieurs lots, les **dispositions s'appliquent lot par lot.**
2. **Les constructions doivent être implantées :**
 - Soit **dans la continuité de l'existant**
 - Soit **en respectant un retrait de 5 mètres minimum** par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui se substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
3. **Les annexes à l'habitation** (piscines, remises, garages, ...) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui se substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces voies pré-citées.
4. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, dans la limite d'un retrait de 10 mètres maximum (sauf contraintes topographiques).



Article UC 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, ces dispositions s'appliquent lot par lot.
2. **Les constructions doivent être édifiées :**
 - soit sur une des deux limites séparatives
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres (D = H/2 et D > 3m mini)** (souci de prise en compte des ombres portées).
3. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



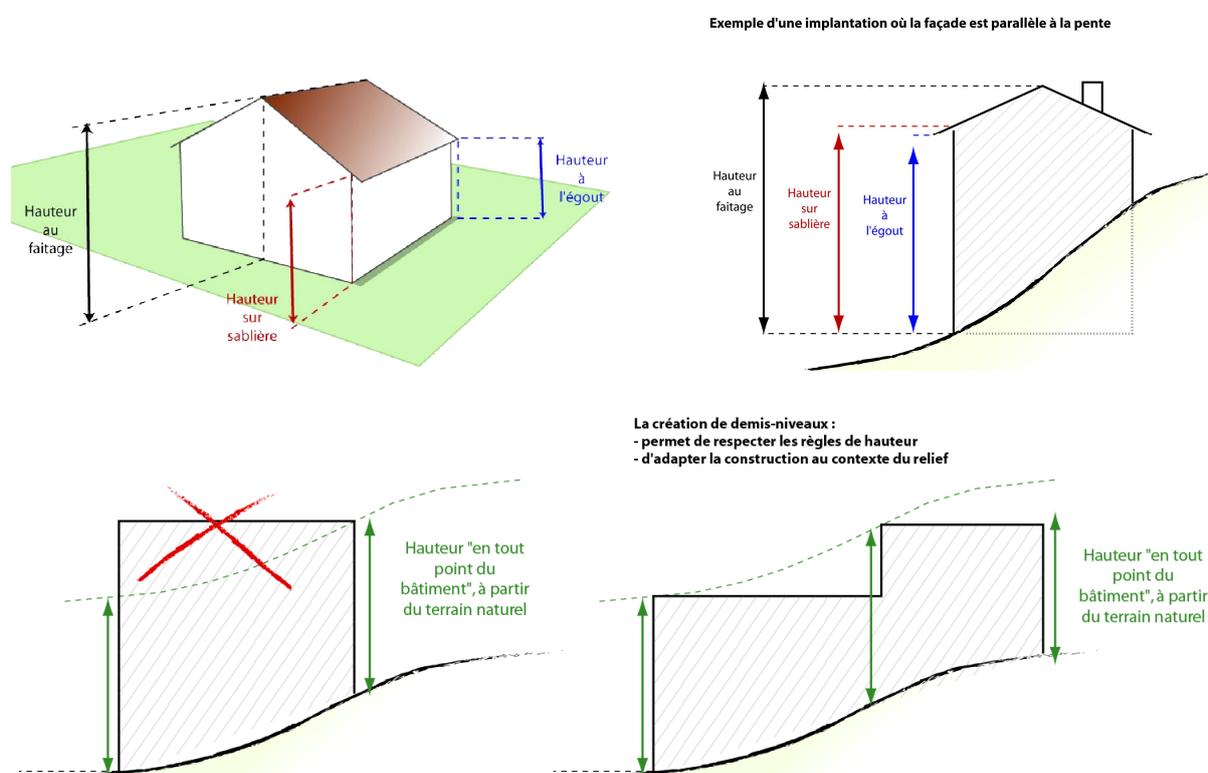
Article UC 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions

1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées.
2. Les piscines enterrées, les terrasses et les chemins d'accès imperméables sont intégrés dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
2. **La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1+c).**
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article UC 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales (pour toute construction nouvelle ou récente) :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Pour les constructions existantes et leurs extensions :**2.1 Volumétrie**

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

2.2 Façades et murs extérieurs

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux d'imitation tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, etc.).

2.3 Toitures

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

2.4 Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie végétale.
 - Soit d'un mur maçonné en pierres, éventuellement doublé d'une haie végétale.
- L'ensemble ne pourra excéder 1,60 mètres par rapport au niveau du trottoir.

2.5 Piscines

- En zone inondable, les piscines devront être matérialisées de façon à rester repérables lorsqu'une crue les recouvre.

Article UC 12 : Le stationnement

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

	Nombre de places
En habitat individuel	1 place par tranche de 70 m ² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement
En habitat groupé	1 place par tranche de 50 m ² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement
Commerces	1 place par tranche de 40 m ² (mètres carrés) de surface de vente

Lors de la construction de logements financés par un prêt aidé par l'État (article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme), il peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

Article UC 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

1. **Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,2.**
2. **En cas de réalisation de logements aidés** (cf. alinéa 5 de l'article UC2), **le COS maximum est fixé à 0,25** (article L.127-1 du Code de l'Urbanisme).
3. **COS résiduel** : En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront repartis de façon proportionnelle (article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme).

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des équipements d'intérêt général.

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (Iqle).

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). *La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.*

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans l'élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article UE 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité non liées à l'exercice d'un service public,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.

Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne détériore par les conditions d'écoulement des eaux et n'aggrave pas les dommages en cas de crue.

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article UE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article UE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article UE 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

▪ *Eaux usées domestiques*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif (ou dans l'attente de sa réalisation), les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux normes en vigueur. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc.

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif : les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

Les extensions au sol ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue ni augmenter la vulnérabilité des personnes.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Article UE 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur.

Article UE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées :

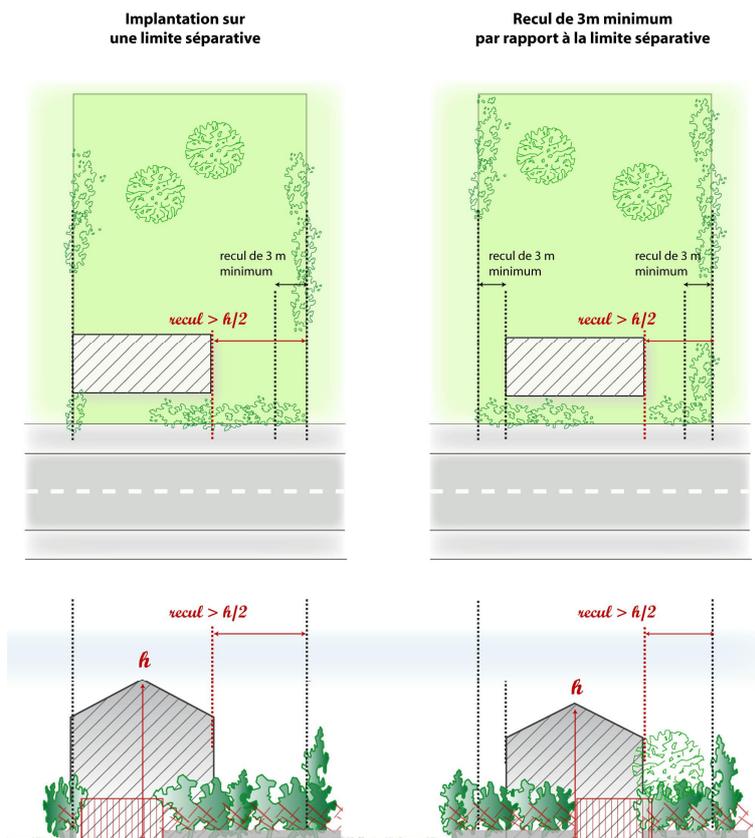
- *soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
- *soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum* par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

2. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées :

- *soit sur une des deux limites séparatives*
- *soit en retrait des limites séparatives*, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres (D = H/2 et D > 3m mini)** (*souci de prise en compte des ombres portées*).



2. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

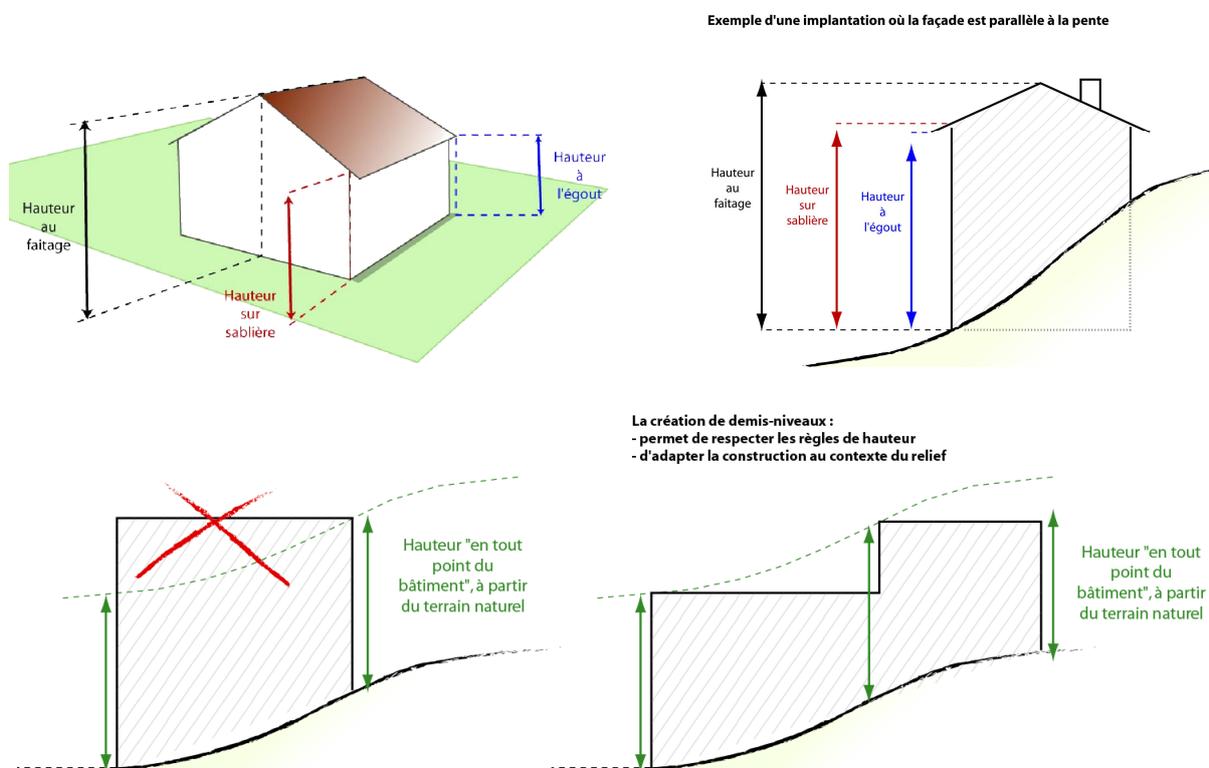
Article UE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
2. **La hauteur des constructions est limitée à :**
 - **7 mètres à l'égout (R+1+c)**
 - **12 mètres à l'égout (R+4)** pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
2. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
3. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
4. En zone inondable, les piscines devront être matérialisées de façon à rester repérables lorsqu'une crue les recouvre.

Article UE 12 : Le stationnement

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

	Nombre de places
Etablissements scolaires	1,5 places par classe
Autres établissements	1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies

Article UE 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone délimite le secteur à vocation de activités artisanales, industrielles et de services des Estresses. Elle constitue une « vitrine économique » à l'entrée Sud de Beaulieu-sur-Dordogne.

Cette zone est largement concernée par le risque inondation qui rend difficile le développement de nouvelles entreprises.

→ **Se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.**

Article UX 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les complexes hôteliers, terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UX 2,
- Les piscines, les abris de jardin,
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.

Article UX 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone UX, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne détériore pas les conditions de coulement des eaux et n'aggrave pas les dommages en cas de crue.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions à usage d'habitation et de gardiennage sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité.
 - Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
 - Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60m² (mètres carrés) de SHON, 80 m² (mètres carrés) de SHOB, dans l'emprise du bâtiment d'activité.

2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article UX 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 6 mètres minimum.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
5. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
6. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Article UX 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

▪ *Eaux usées domestiques*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif (ou dans l'attente de sa réalisation), les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux normes en vigueur. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc.

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif : les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

▪ *Eaux industrielles*

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation et d'une convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

▪ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que le coulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet de eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements. Les extensions au sol ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue ni augmenter la vulnérabilité des personnes.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

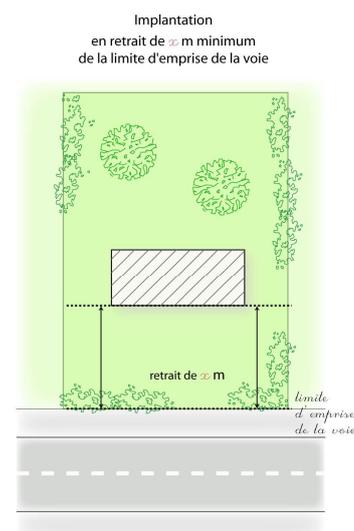
Article UX 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur.

Article UX 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées en respectant un **retrait de 5 mètres minimum** par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui se substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
2. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.



Article UX 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées en **retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **5 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)** (*souci de prise en compte des ombres portées*).
2. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

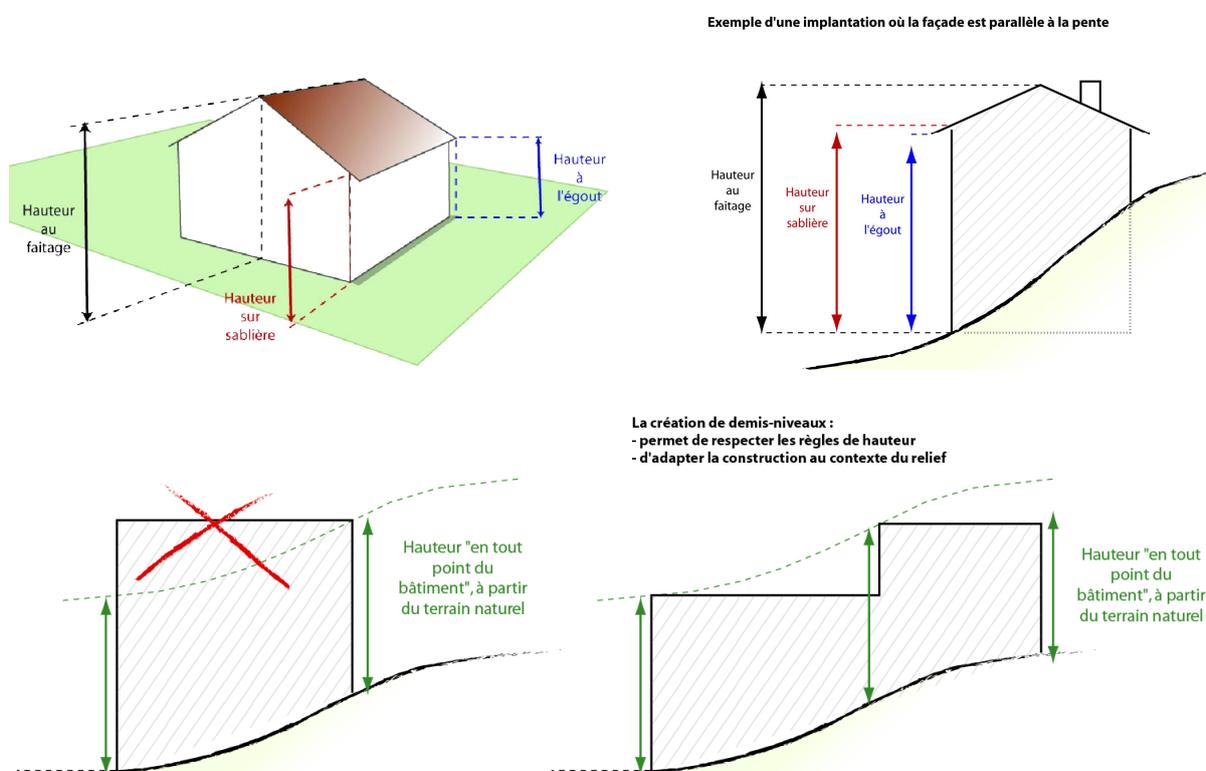
Article UX 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX 9 : L'emprise au sol des constructions

1. Dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article UX 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
2. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout pour les bâtiments d'activités.
3. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1+c) pour les autres constructions autorisées à l'article UX 2.
4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article UX 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, etc.) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Dispositions particulières :**2.1 Volumétrie**

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

2.2 Façades

- Les aménagements, agrandissements, surélévations de immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

2.3 Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un dispositif à claire-voie (grillage doublé ou non d'une clôture végétale)
- La hauteur sera limitée à 2 mètres et les fondations seront arasées au niveau du terrain naturel.

Article UX 12 : Le stationnement

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

	Nombre de places
Bureaux et services	1 place par tranche de 40 m ² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement par bâtiment
Commerces	1 place par tranche de 40 m ² (mètres carrés) de surface de vente
Artisanat	1 place pour 50 m ² (mètres carrés) de SHOB
Etablissements industriels	1 place par poste de travail

Chaque projet devra satisfaire dans la limite de la parcelle cadastrale la totalité des besoins en stationnement (VL, PL, 2 roues) du personnel, des fournisseurs, de la clientèle et des visiteurs.

Article UX 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU \tilde{o} ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination

- 1AUz
- 1AUh
- 1AUe
- 2AU

Vocation

ouverture à court et moyen termes, par voie de ZAC
ouverture à court et moyen termes, vocation résidentielle
ouverture à court et moyen termes, vocation d'équipements
ouverture à long terme

ZONE 1AUz

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUz correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux.

Son ouverture se fera par la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Cette zone correspond à des « espaces sous-utilisés » du tissu urbain : son ré-aménagement permet de recréer du lien entre les différentes extensions du centre-ville, grâce à une opération de renouvellement urbain.

Des orientations spécifiques d'aménagement fixent les densités caractéristiques. Elles pourront être revues et précisées après constitution des dossiers ZAC.

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). *La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.*

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans l'élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AUz 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Est interdite, dans l'ensemble de la zone 1AUz, toute construction et installation non mentionnée à l'article 2.

Article 1AUz 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que par voie de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).
2. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble.
3. L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable ; les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

4. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
5. **Seule est autorisée l'extension de constructions existantes dans la limite de 100 m² (mètres carrés) de SHON.**

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article 1AUz 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. **Les principes de desserte et d'accès sont fixés par les orientations spécifiques d'aménagement.**
2. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
3. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
6. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article 1AUz 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. **Eaux d'assainissement**

▪ ***Eaux usées domestiques***

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif (ou dans l'attente de sa réalisation), les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux normes en vigueur. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc.

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif : les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article 1AUz 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

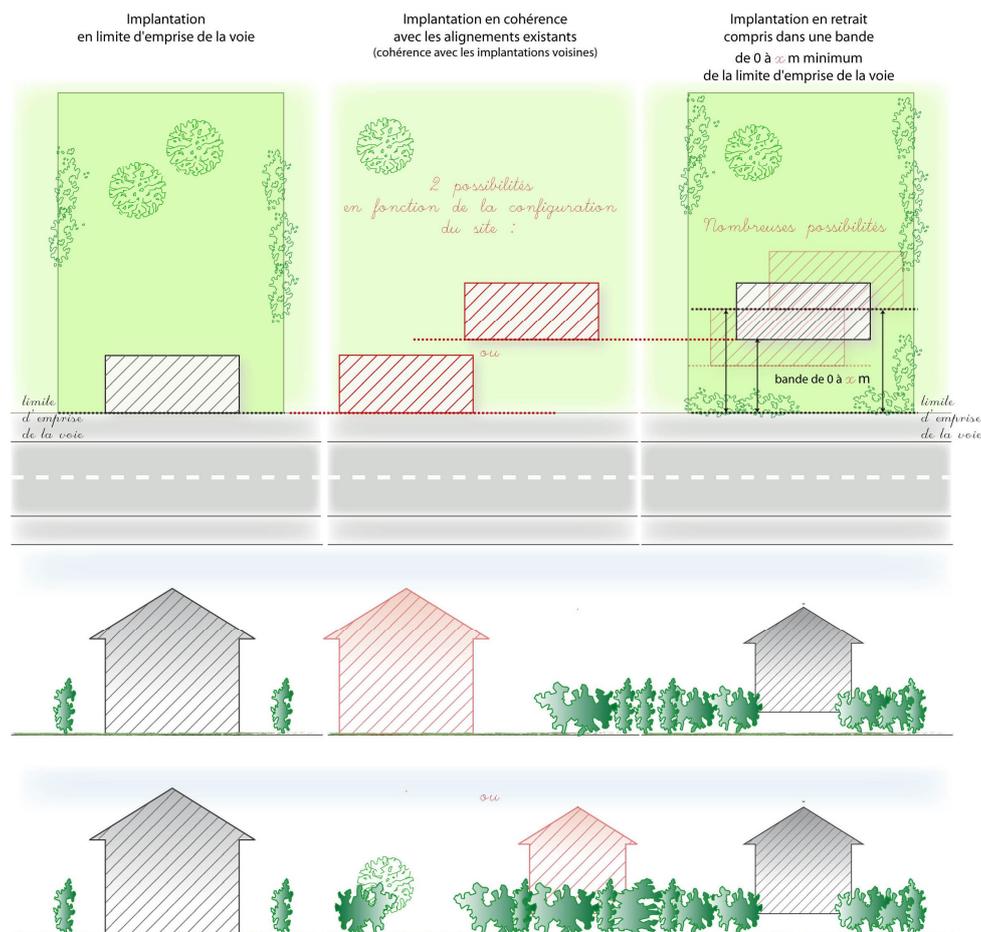
Se référer au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur.

Article 1AUz 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, **ces dispositions s'appliquent lot par lot.**

2. **Les constructions doivent être implantées :**

- **en respectant les principes énoncés dans les orientations spécifiques d'aménagement.**
- **en respectant un retrait compris entre 0 et 5 mètres maximum** par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.

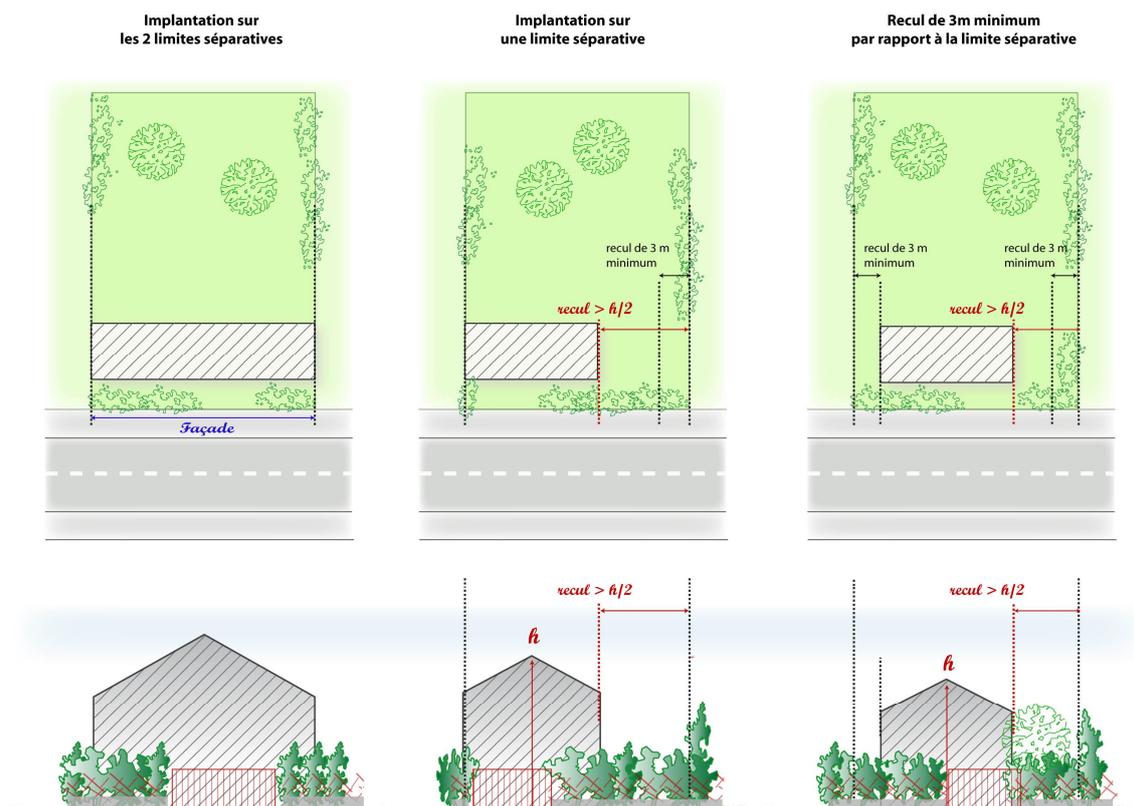


3. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Article 1AUz 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées :

- en respectant les principes énoncés dans les orientations spécifiques d'aménagement
- soit sur les deux limites séparatives, dans le cas où la façade du terrain serait inférieure ou égale à 10 mètres.
- soit sur l'une des deux limites séparatives dans le cas où la façade du terrain serait supérieure à 10 mètres et inférieure à 20 mètres. Le **retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)** (souci de prise en compte des ombres portées).
- soit en retrait des limites séparatives dans le cas où la façade du terrain serait supérieure ou égale à 20 mètres. Le **retrait** sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini)** (souci de prise en compte des ombres portées).



2. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

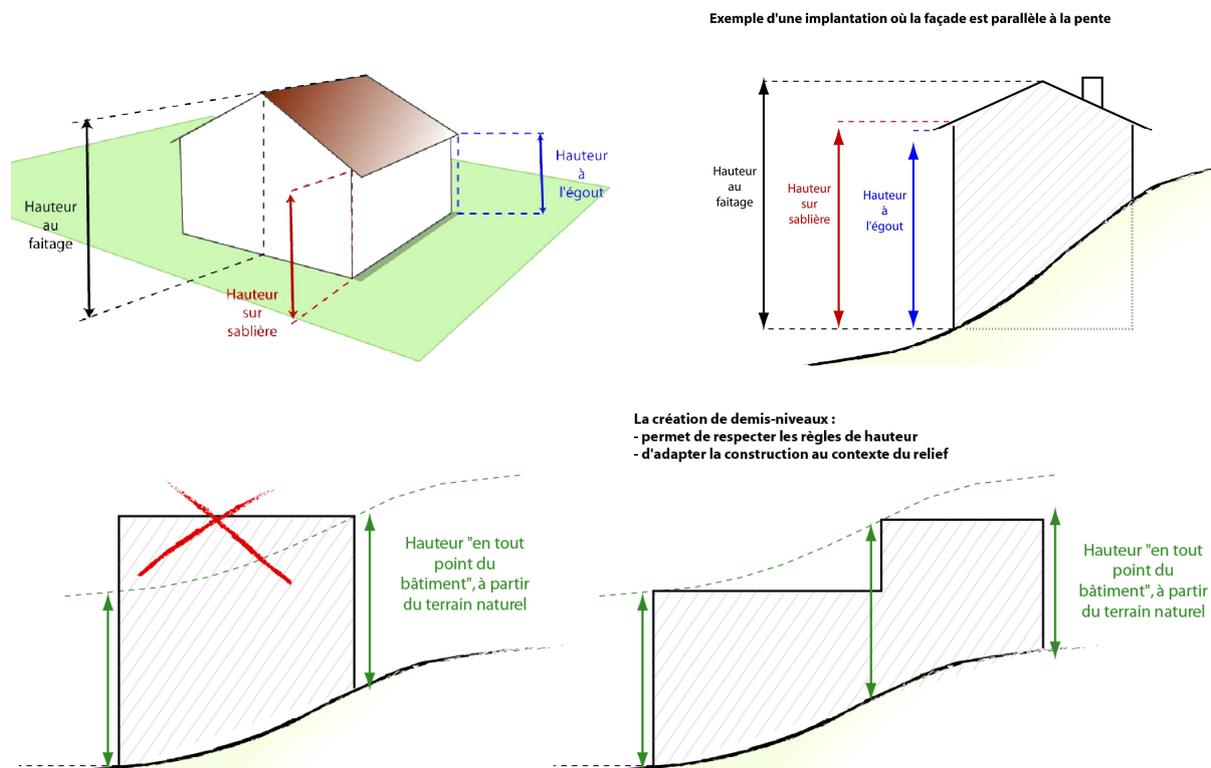
Article 1AUz 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUz 9 : L'emprise au sol des constructions

Les orientations spécifiques d'aménagement fixent les gradients de densités attendus, en indiquant au sein de chaque « îlot » le nombre approximatif de logements par hectare (*seuil minimum et seuil maximum*).

Article 1AUz 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
2. **Les orientations spécifiques de l'aménagement fixent les hauteurs maximales attendues au sein de chaque « îlot ».**
3. **La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout (R+1+c).**
4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article 1AUz 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être de l'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. **Dispositions particulières :**

2.1 Volumétrie

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

2.2 Façades et murs extérieurs

- Les aménagements, agrandissements, surélévations de immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- L'utilisation de matériaux d'imitation tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

2.3 Toitures

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.
- Les toits-terrasses sont autorisés s'ils apportent un « plus architectural » ou un « plus énergétique » (toiture végétalisée, etc.).

2.4 Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie végétale.
 - Soit d'un mur maçonné en pierres, éventuellement doublé d'une haie végétale.
- L'ensemble ne pourra excéder 1,60 mètres par rapport au niveau du trottoir.

Article 1AUz 12 : Le stationnement

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

	Nombre de places
En habitat individuel	1 place par tranche de 70 m ² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement
En habitat groupé	1 place par tranche de 50 m ² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement
Commerces	1 place par tranche de 40 m ² (mètres carrés) de surface de vente
Artisanat	1 place pour 50 m ² (mètres carrés) de SHOB

Lors de la construction de logements financés par un prêt aidé par l'État (article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

Article 1AUz 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les aménagements des espaces libres devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.

Article 1AUz 14 : Le coefficient d'occupation du sol

1. **Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,5.**
2. **En cas de réalisation de logements aidés** (cf alinéa 1 de l'article AU2), **le COS maximum est fixé à 0,6** (article L.127-1 du Code de l'Urbanisme).
3. **COS résiduel** : En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront repartis de façon proportionnelle (article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme).

ZONE 1AUh

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUh correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux.

Cette zone correspond à des secteurs d'extension du tissu urbain.

Des orientations spécifiques d'aménagement fixent les densités attendues et ainsi que les règles d'implantation.

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). *La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.*

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans la élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à la élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AUh 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUh :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- Les bâtiments agricoles,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature.

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

1. **Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble.**
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme en pièce 3, a un caractère opposable ; les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.**

3. **Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**
4. *Dans l'ensemble de la zone 1AUh*, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres et dans la limite de 1 mètre de hauteur.
 - En application du 16° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, toute opération de 5 logements (ou plus) ou générant une Surface Hors Ouvrage Nette (affectée aux logements) d'au moins 300 m² (mètres carrés) devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.
5. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article 1AUh 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
3. **Les principes d'accès et de desserte prévus dans les orientations d'aménagement (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) doivent être respectés.**
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique, 5 mètres minimum en cas de voie à double sens desservant plus de 3 constructions.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
6. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article 1AUh 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

▪ *Eaux usées domestiques*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

▪ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que le coulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article 1AUh 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

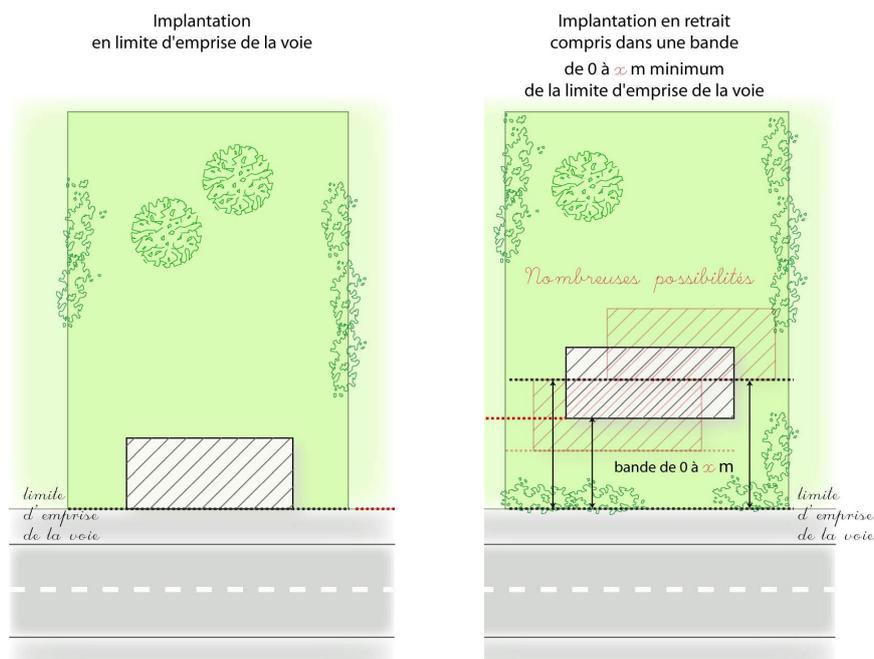
Se référer au Schéma Communal d'assainissement en vigueur.

Article 1AUh 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, **ces dispositions s'appliquent lot par lot.**

2. **Les constructions doivent être implantées :**

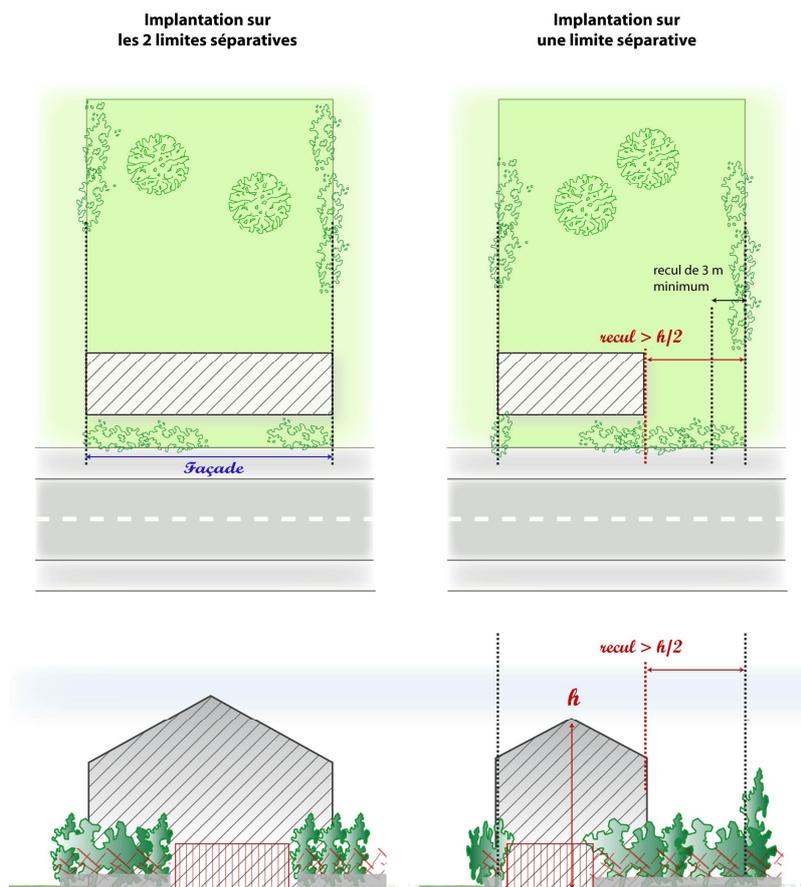
- Dans le respect des Orientations Spécifiques d'Aménagement.
- *Soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
- *Soit en respectant un retrait compris entre 0 et 5 mètres maximum* par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.



3. **Les annexes à l'habitation** (piscines, remises, garages, etc.) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui se substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces voies pré-citées.
4. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, dans la limite d'un retrait maximum de 10 mètres.

Article 1AUh 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, **ces dispositions s'appliquent lot par lot.**
2. **Les constructions doivent être édifiées :**
 - soit sur les deux limites séparatives,
 - soit sur l'une des deux limites séparatives dans le cas où la façade du terrain est supérieure à 10 mètres. Le **retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres (D = H/2 et D > 3m mini)** (souci de prise en compte des ombres portées).
3. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.



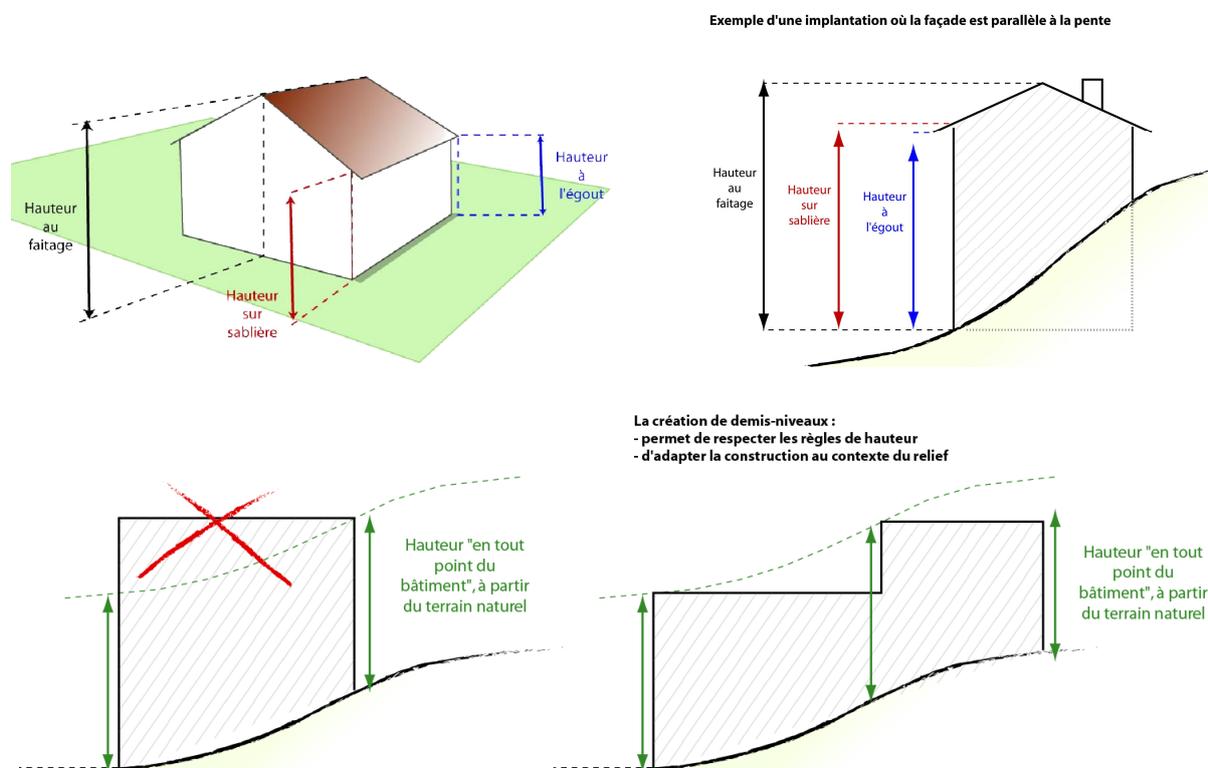
Article 1AUh 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUh 9 : L'emprise au sol des constructions

1. Dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées, **l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de la superficie du terrain.**
2. Les piscines enterrées, les terrasses et les chemins d'accès imperméables sont intégrés dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 1AUh 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
2. **La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1+c).**
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article 1AUh 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. **Dispositions générales (pour toute construction nouvelle ou récente) :**

- Les constructions peuvent être de l'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Pour les constructions existantes et leurs extensions :

2.1 Volumétrie

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

2.2 Façades et murs extérieurs

- Les aménagements, agrandissements, surélévations de immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux de imitation tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, etc.).

2.3 Toitures

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.
- Les toits-terrasses sont autorisés s'ils apportent un « plus architectural » ou un « plus énergétique » (toiture végétalisée, etc.).

2.4 Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie végétale.
 - Soit d'un mur maçonné en pierres, éventuellement doublé d'une haie végétale.
 - Soit d'une haie vive végétale, composée pour majeure partie d'essences locales (reconstitution d'une haie champêtre).
- L'ensemble ne pourra excéder 1,60 mètres par rapport au niveau du trottoir.

Article 1AUh 12 : Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, changements de destination et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

	Nombre d'emplacements
En habitat individuel	1 place par tranche de 70 m ² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement
En habitat groupé	1 place par tranche de 50 m ² (mètres carrés) de SHON avec a minima 1 place par logement
Commerces	1 place par tranche de 40 m ² (mètres carrés) de surface de vente
Artisanat	1 place pour 50 m ² (mètres carrés) de SHOB

Lors de la construction de logements financés par un prêt aidé par l'État (article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

Article 1AUh 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les aménagements des espaces libres devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.

Article 1AUh 14 : Le coefficient d'occupation du sol

1. **Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,5.**
2. **En cas de réalisation de logements aidés** (cf. alinéa 4 de l'article UB2), **le COS maximum est fixé à 0,6** (article L.127-1 du Code de l'Urbanisme).
3. **COS résiduel** : En cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront repartis de façon proportionnelle (article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme).

ZONE 1AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUe correspond à une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux.

Cette zone est destinée à accueillir des équipements d'intérêt général (équipements sportifs notamment).

Des orientations spécifiques d'aménagement fixent les modalités d'aménagement de la zone.

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). *La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.*

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans la élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à la élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUe :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activité non liées à l'exercice d'un service public,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments industriels, sauf ceux mentionnés à l'article 2,
- Les bâtiments agricoles,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.

Article 1AUe 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone 1AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle est liée à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
2. **L'orientation d'aménagement, jointe au présent PLU en pièce 3, a un caractère opposable ; les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.**
 3. La modification de clôtures est soumise à déclaration.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article 1AUe 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. **Les principes de desserte et d'accès sont fixés par les orientations spécifiques d'aménagement.**
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
3. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article 1AUe 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

▪ **Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

▪ **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Article 1AUe 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

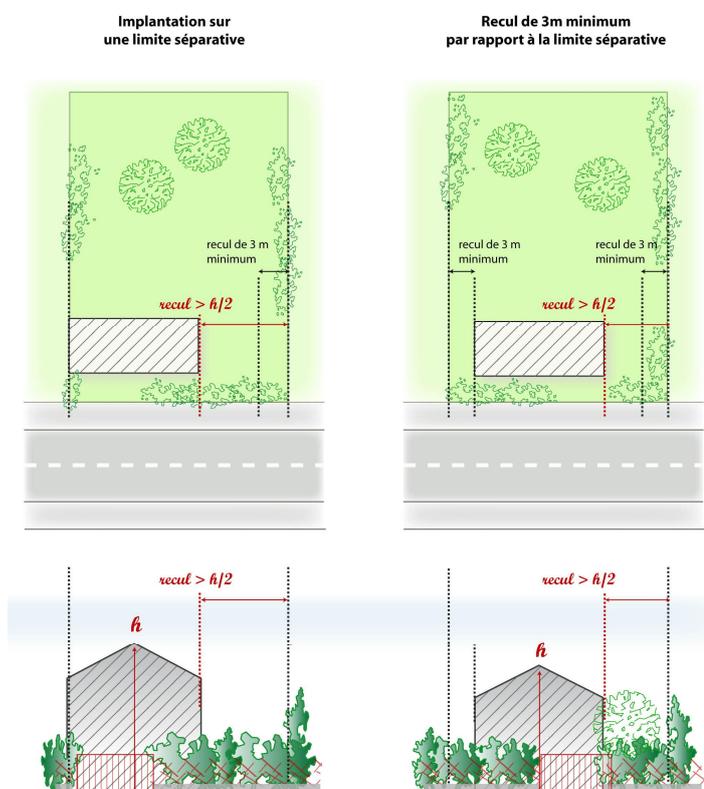
Se référer au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur.

Article 1AUe 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui se substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui se substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

2. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.



Article 1AUe 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini) (soutenu de prise en compte des ombres portées).

2. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

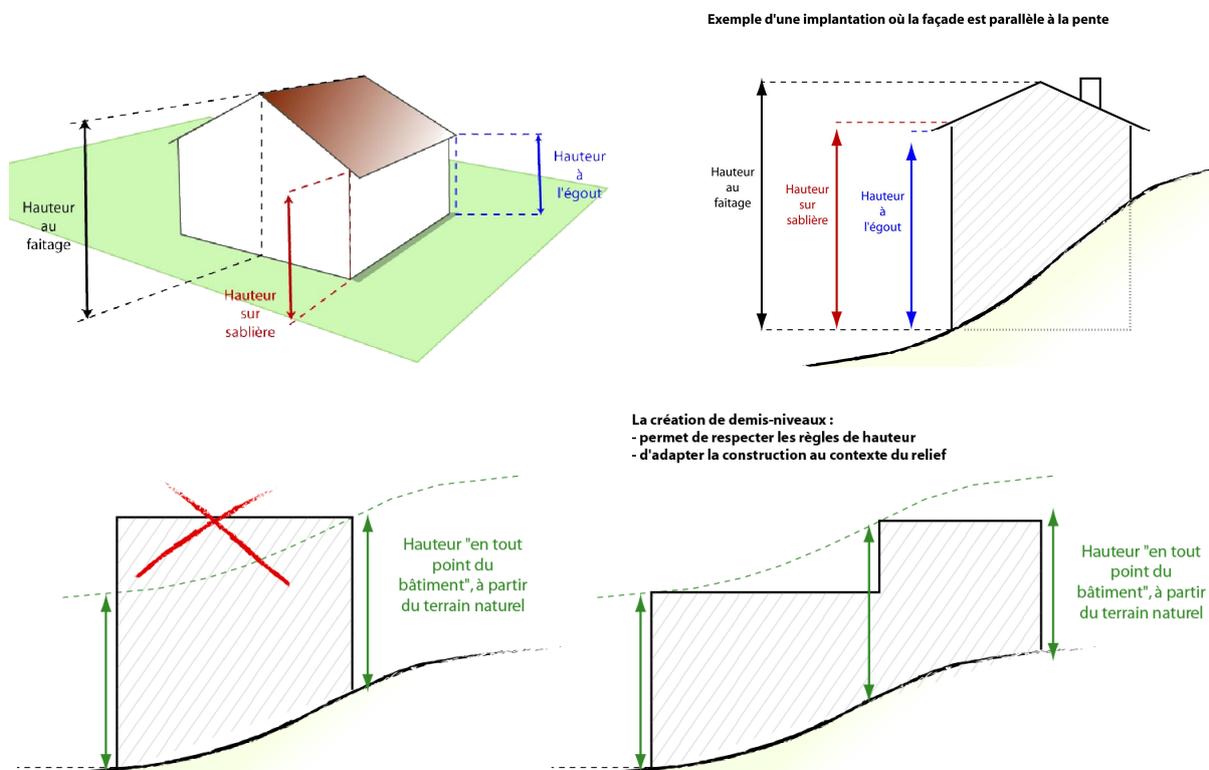
Article 1AUe 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUe 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUe 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
2. La hauteur des constructions est limitée à :
 - 7 mètres à l'égout (R+1+c)
 - 12 mètres à l'égout (R+4) pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article 1AUe 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
2. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
3. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Article 1AUe 12 : Le stationnement

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

Article 1AUe 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les aménagements des espaces libres devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.

Article 1AUe 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée, délimitant les extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones AU).

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision.

Des orientations spécifiques d'aménagement fixent les principes d'urbanisation retenus au regard des sensibilités du site.

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). *La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.*

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans l'élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Est interdite, dans l'ensemble de la zone 2AU, toute construction et installation non mentionnée à l'article 2.

Article 2AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article 2AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article 2AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 10 : La hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Sans objet.

Article 2AU 12 : Le stationnement

Sans objet.

Article 2AU 13 : Les espaces libres et les plantations

Sans objet.

Article 2AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « Aõ ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination

- A

Vocation

espace agricole

ZONE A

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (vallée de la Dordogne).

Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Est interdite, dans l'ensemble de la zone A, toute construction et installation non mentionnée à l'article 2.

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

1. Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes **doivent être nécessaires** :
 - soit à l'exploitation agricole ou forestière.
 - soit aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles inventoriés au plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, reste possible sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum.
3. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours.

4. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
5. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

2. Eaux d'assainissement

▪ *Eaux usées domestiques*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

▪ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Les extensions au sol ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue ni augmenter la vulnérabilité des personnes.

3. Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer au Schéma Communal d'assainissement en vigueur.

Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'axe des voies publiques.**
2. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
3. Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini) (souci de prise en compte des ombres portées).
2. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

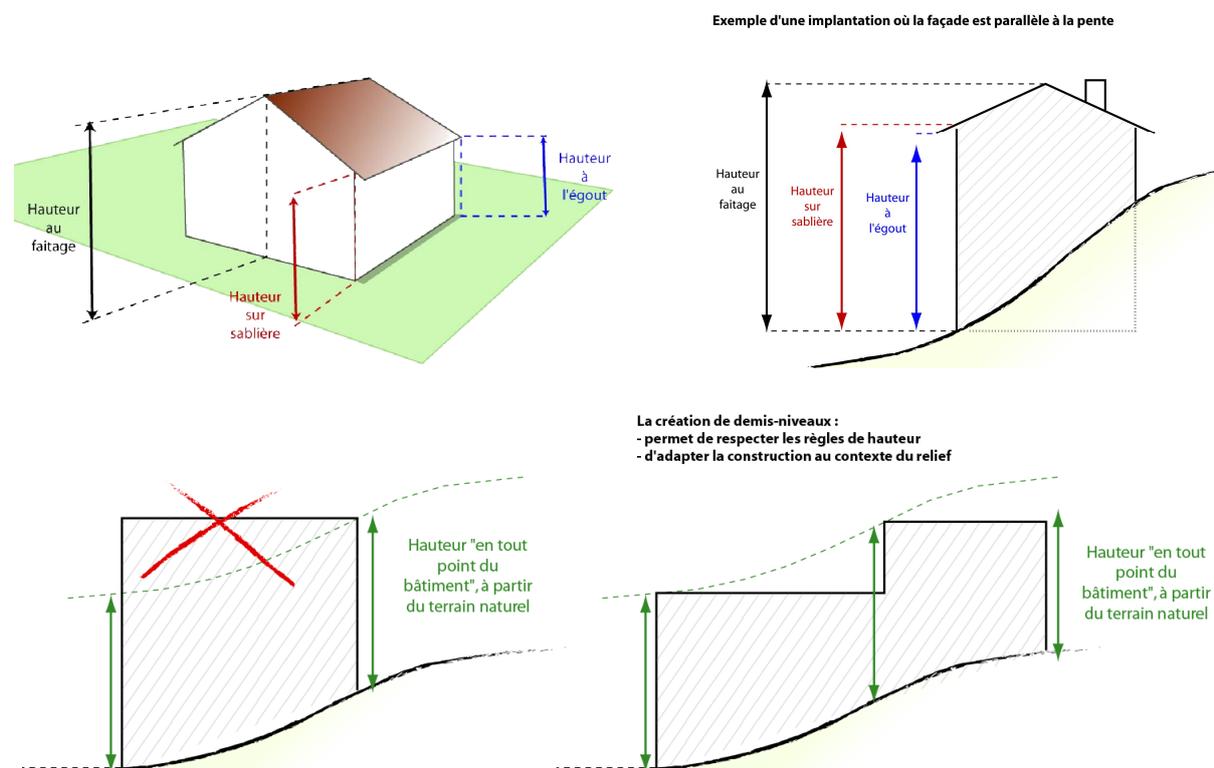
Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
2. La hauteur des constructions est limitée à :

- **10 mètres à l'égout** pour les bâtiments agricoles
 - **7 mètres au faîtage (R+1+c)** pour les habitations.
3. Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...).
 4. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
2. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
3. En ce qui concerne les matériaux et volumes, les aménagements et agrandissements de l'existant, devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.
4. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
5. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
6. En zone inondable, les piscines devront être matérialisées de façon à rester repérables lorsque crue les recouvre.

Article A 12 : Le stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « Nō ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination

- Np
- N
- Nt

Vocation

secteurs naturels « stricts » (paysagers)
secteurs naturels pouvant être habités
terrain de camping

ZONE Np

ZONE Np

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Np correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Elle a vocation « strictement » naturelle et paysagère. Elle rassemble ainsi les secteurs soumis à des risques connus (inondation, mouvement de terrain), les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (vallée de la Dordogne).

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). **La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.**

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans l'élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article Np 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Est interdite, dans l'ensemble de la zone Np, toute construction et installation non mentionnée à l'article 2.

Article Np 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Np, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- **L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes** autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **ne devra pas dépasser 50% de la superficie de la construction existante (SHOB) à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.**

- **L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes** autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **ne devra pas dépasser 30 m² (mètres carrés) de SHON.**
- L'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

Article Np 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article Np 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

2. Eaux d'assainissement

▪ *Eaux usées domestiques*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

▪ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Les extensions au sol ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue ni augmenter la vulnérabilité des personnes.

Article Np 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Np 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) devra être réalisée en cohérence avec l'implantation de la construction existante vis-à-vis des voies.
2. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement.

Article Np 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) devra être réalisée en cohérence avec l'implantation de la construction existante vis-à-vis des limites séparatives.
2. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article Np 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Se référer au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur.

Article Np 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Np 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Np 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Np 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article Np 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Np 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

La zone N recouvre des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur ou à proximité immédiate des espaces naturels. Ces micro-espaces sont constructibles mais les droits y sont très limités.

Cette zone est partiellement concernée par le risque inondation (vallée de la Dordogne).

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). **La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.**

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans l'élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Est interdite, dans l'ensemble de la zone N, toute construction et installation non mentionnée à l'article 2.

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

1. Dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
 - **Le changement de destination des constructions existantes en logement.**
 - **Les piscines et les annexes de l'habitat sans création de logement** (garage, buanderie, remise, etc.).
 - **L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes** autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **ne devra pas dépasser 30% de la superficie de la construction existante (SHOB) à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.**
 - **L'extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes** autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **dans la limite de 250 m² (mètres carrés) de SHON totale (ancien et nouveau cumulés).**
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
5. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
6. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement

▪ *Eaux usées domestiques*

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

▪ *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Les extensions au sol ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue ni augmenter la vulnérabilité des personnes.

3. Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur.

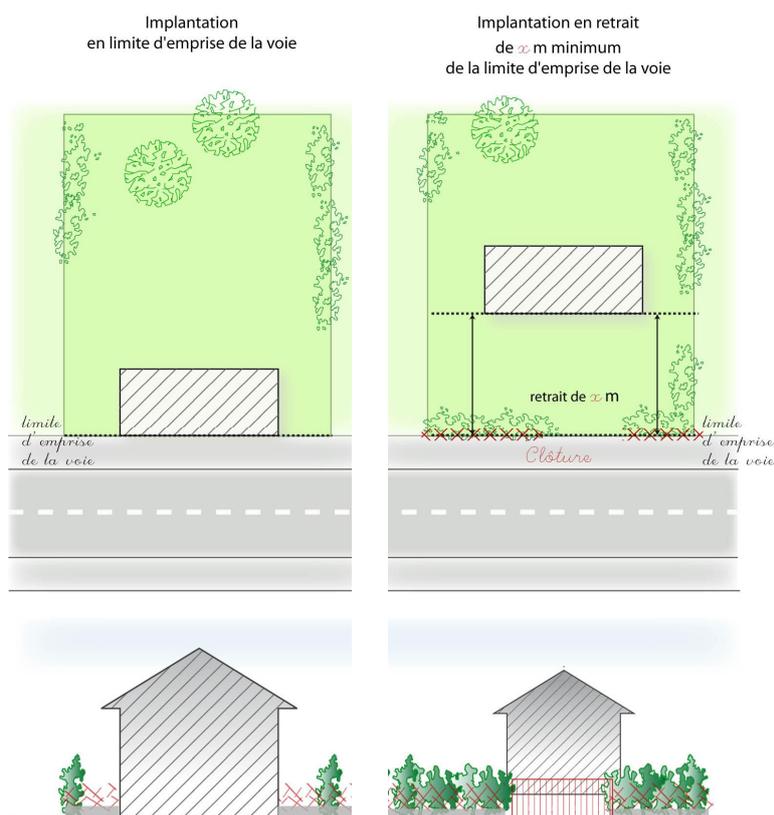
Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer
- soit **en respectant un retrait de 3 mètres minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

2. **Les annexes à l'habitation** (piscines, remises, garages, etc.) peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces voies pré-citées.

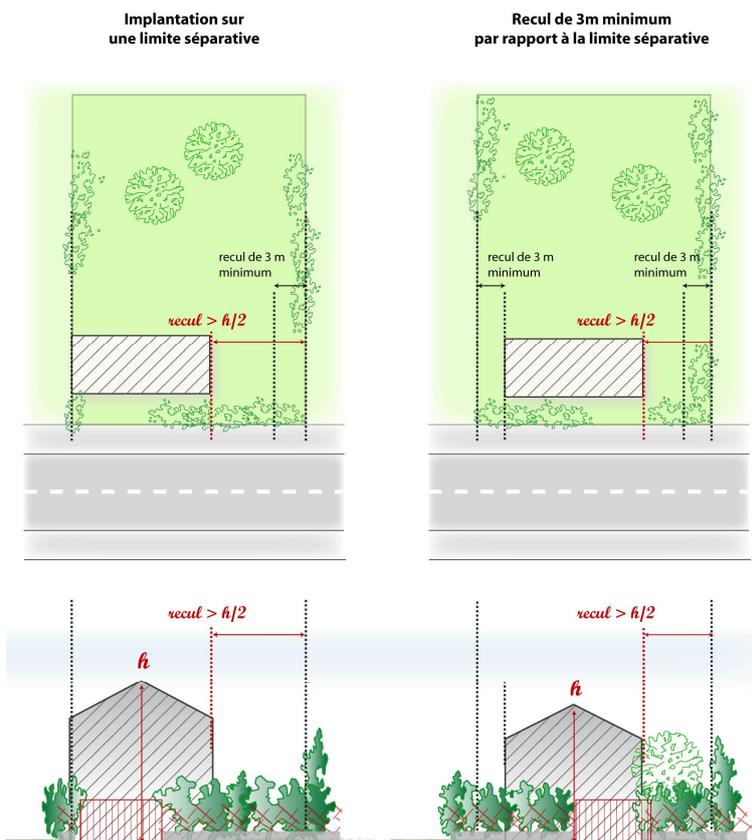
3. L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.



Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini) (souci de prise en compte des ombres portées).



2. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

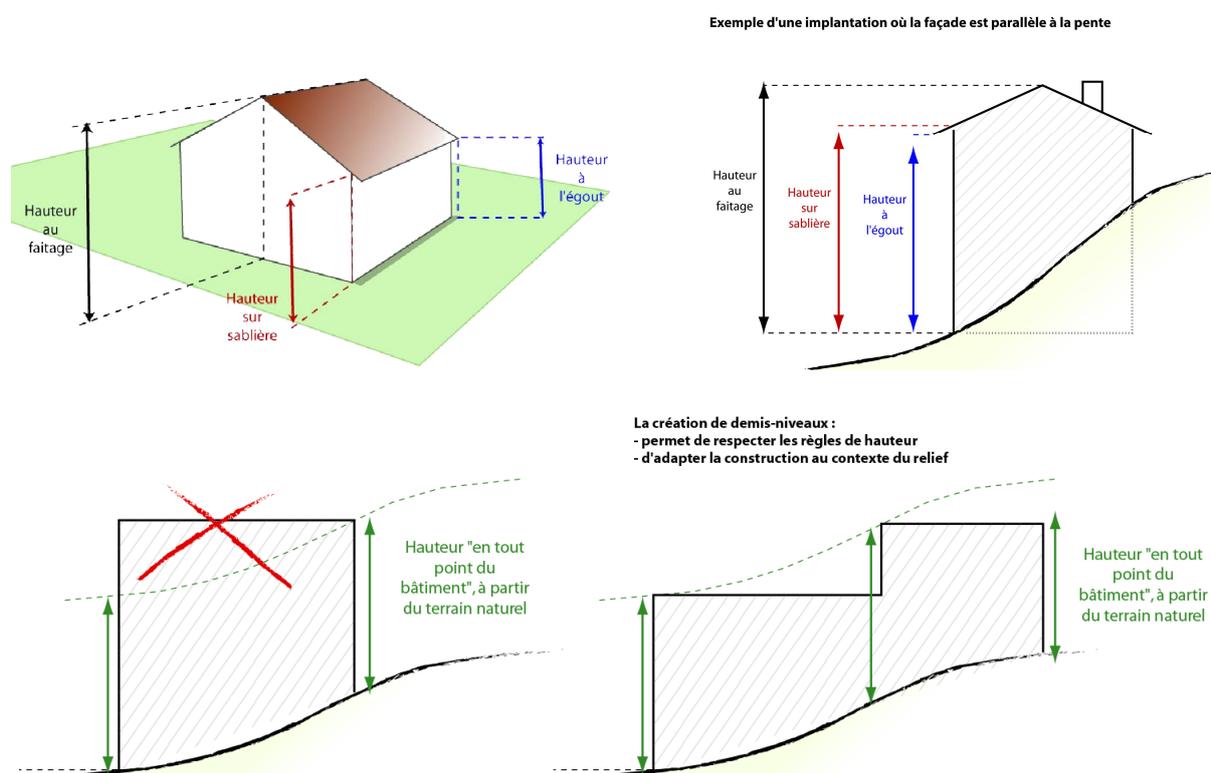
Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions



1. Quelle que soit la topographie, la hauteur est mesurée en tout point de chaque face du bâtiment et à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
2. **La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout (R+1+c).**
3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être de l'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Dispositions particulières :

2.1 Volumétrie

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

2.2 Façades

- Les aménagements, agrandissements, surélévations de immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- L'utilisation de matériaux de imitation tels fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois,... est interdite, ainsi que l'utilisation de matériaux non destinés au bâtiment.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.

2.3 Toitures

- Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.

2.4 Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Elles seront composées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie végétale.
 - Soit d'un mur maçonné en pierres, éventuellement doublé d'une haie végétale.
 - Soit d'une haie vive végétale, composée pour majeure partie d'essences locales (reconstitution d'une haie champêtre).
- L'ensemble ne pourra excéder 1,60 mètres par rapport au niveau du trottoir.

2.5 Piscines

- En zone inondable, les piscines devront être matérialisées de façon à rester repérables lorsqu'une crue les recouvre.

Article N 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article N 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE Nt

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Nt correspond aux espaces naturels de la commune, à vocation de terrains de camping. Cette zone est concernée par le risque inondation (vallée de la Dordogne).

La commune de Beaulieu-sur-Dordogne a fait l'objet d'une étude Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). *La ZPPAUP a été suspendue suite à la promulgation de la Loi Grenelle II du 13 juillet 2010 : sa conversion en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP) est conditionnée par la sortie imminente des décrets d'application. Si une AMVAP est élaborée et est approuvée, elle sera également une servitude qui s'imposera au PLU. Ce dernier sera donc mis à jour.*

Par ailleurs, la commune de Beaulieu-sur-Dordogne s'est lancée dans l'élaboration d'un **Agenda 21** local, à travers la réalisation et la mise en application de la **Charte « Notre Village Terre d'Avenir »**, afin de contribuer, à sa mesure, aux réflexions et actions globales en faveur du développement durable (adoption de la charte en octobre 2009). L'Agenda 21, bien que dépourvu de portée réglementaire, est un document-cadre en termes d'accords et de compromis à adopter pour un « vivre mieux », dans le respect de l'environnement : il a notamment contribué à l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Est interdite, dans l'ensemble de la zone Nt, toute construction et installation non mentionnée à l'article 2.

Article Nt 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone Nt, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- **Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs**
- **Les campings - caravanings**
 - Les blocs sanitaires
 - Les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (bar, piscine, etc.)
 - Les constructions à vocation d'habitat à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant et des salariés) dans la limite d'un logement par tranche de 30 emplacements et d'une SHON ne dépassant pas 120 m² (mètres carrés).
- Les aires de jeux et de sports destinées à l'accueil des campeurs.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer aux dispositions du Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Article Nt 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
2. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
3. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
4. Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
5. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
6. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
7. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
8. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

Article Nt 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux d'assainissement**▪ Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Les extensions au sol ne devront pas perturber l'écoulement des eaux en cas de crue ni augmenter la vulnérabilité des personnes.

3. Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Article Nt 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Se référer au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur.

Article Nt 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

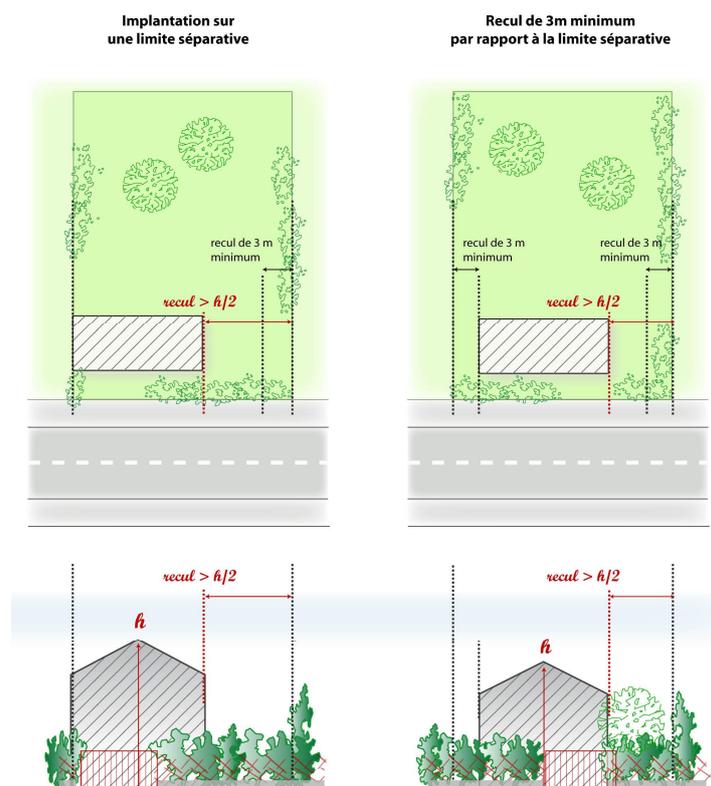
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui se substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui se substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Article Nt 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini) (*souci de prise en compte des ombres portées*).



2. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
3. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article Nt 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nt 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nt 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Nt 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

1. Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Dispositions particulières :**2.1 Les clôtures**

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Elles seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie végétale.
 - Soit d'un mur maçonné en pierres, éventuellement doublé d'une haie végétale.
 - Soit d'une haie vive végétale, composée pour majeure partie d'essences locales (reconstitution d'une haie champêtre).
- L'ensemble ne pourra excéder 1,60 mètres par rapport au niveau du trottoir.

2.2 Piscines

- En zone inondable, les piscines devront être matérialisées de façon à rester repérables lorsqu'une crue les recouvre.

Article Nt 12 : Le stationnement

Non réglementé.

Article Nt 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
2. Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
3. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme

Article Nt 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

***TITRE 3 : INVENTAIRES REGLEMENTAIRES REPORTES AU PLAN
DE ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME***

Inventaire au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysages)

Objet

Le patrimoine urbain, architectural et paysager de la commune de Beaulieu-sur-Dordogne est particulièrement présent et se fonde dans le « paysage quotidien ».

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme identifie précisément ces éléments du « patrimoine ordinaire », à la parcelle. Ainsi, non protégés par des outils réglementaires, ces éléments ont fait l'objet d'un inventaire au titre de la Loi Paysages (retranscrite dans l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme).

Effets et prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.123-1.7° 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 Paysages retranscrite dans l'article L.123-1.7° sont repérés sur le plan de zonage.

Conséquences juridiques :

- ↙ Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, **ne a pas valeur de protection « stricte »**. Il s'agit d'un **outil de prise de conscience des richesses patrimoniales, offrant à la commune un droit de regard** sur les potentiels projets d'urbanisme prévus dans ces sites ainsi recensés et pouvant porter atteinte aux éléments identifiés.
- ↙ **Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme) ou d'une déclaration préalable (application de l'article R.423-21 h) du Code de l'Urbanisme).**

Liste des éléments identifiés pour lesquels s'appliquent ces prescriptions

Inventaire loi Paysage (art. L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Désignation	Parcelles	Surface (m ²)
1	Terrains ouverts mettant en scène l'entrée du hameau	AE641 en partie AE642	1 831

Justificatifs

Voir le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°1).

Prescriptions générales relatives aux éléments identifiés

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection et leur mise en valeur.

1. Concernant les éléments urbains, architecturaux ou de patrimoine vernaculaire :

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural original de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Les principes généraux suivants devront être respectés :
 - unité d'aspect d'une même construction,
 - autonomie de composition de chaque construction.
- Sont proscrits :
 - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
 - Les matériaux de caractère précaire,
 - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

2. Concernant les éléments « naturels » et « agricoles » :

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas détruire l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

Terrains cultivés à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.123-1.9° du Code de l'Urbanisme

Objet

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme identifie précisément ces éléments du « patrimoine végétal urbain », à la parcelle. Ainsi, non protégés par des outils réglementaires, ces éléments ont fait l'objet d'un inventaire au titre de l'article L.123-1.9° du Code de l'Urbanisme.

Effets et prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.123-1.9° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Les éléments ainsi identifiés au titre de L.123-1.9° sont repérés sur le plan de zonage.

Conséquences juridiques :

- ↪ Cet inventaire, réalisé uniquement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a **valeur de protection « stricte »**.
- ↪ **Les terrains concernés, bien que situés en zone U, sont rendus inconstructibles (application de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme).**

Liste des éléments identifiés pour lesquels s'appliquent ces prescriptions

Terrains cultivés à protéger (art. L.123-1.9° du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Désignation	Parcelles	Surface (m ²)
1	Noyeraie mettant en scène l'entrée du hameau du Battut	154	4 623

Justificatifs

Voir le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°1).

Prescriptions générales relatives aux éléments identifiés

Les terrains concernés, bien que situés en zone U, sont rendus inconstructibles (application de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme).

Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme

Dispositions réglementaires

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Inventaire

Tableau des Emplacements Réservés (art. L.123-1.9° du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Création d'une aire de stationnement	Commune	264
2	Création d'une aire de stationnement	Commune	826
3	Création d'une aire de stationnement	Commune	2 648
4	Création d'une aire de stationnement	Commune	965
5	Création d'un accès au château d'eau	Commune	658
6	Accès	Commune	868

Justificatifs

Voir le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°1).

Liste des bâtiments patrimoniaux en zone A, susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Dispositions réglementaires

En zone agricole (dite A), seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, un changement de destination d'un bâtiment agricole, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial, reste possible sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

Inventaire

Inventaire des bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer d'affectation (art. L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme)			
Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
1	La Borie du Gua	AB190	Grange
2	Ile du Champ	AC6	Grange
3	La Pantouflarde	AH19	Grange
4	Plancas Haut	AC306	Grange
5	La Palotte	AH52	Grange
6	La Palotte	AH73	Grange
7	Mage	AI48	Grange
8	En Saligné	AE422	Grange
9	La Comtesse	AH97	Cabane de vignes
10	La Tour Colomb	AC66	Grange
11	Gouttenègre	AD264	Grange
12	Gouttenègre	AD267	Grange

Justificatifs

Voir le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°1).

DEFINITIONS

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date de élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Accès

Le mot accès est employé pour désigner un accès par voie carrossable.

Affouillement / exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (*articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23*) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis de aménagement :
 - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur* , s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.
 - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles où ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur* , s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

- Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

- Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur* que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Amélioration de l'habitat

>>> (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface hors œuvre brute maximale de 40 m² (mètres carrés) de constructions existant depuis plus de 5 ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

- Références juridiques

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et leurs arrêtés d'application). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues aux articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à leurs arrêtés d'application.

➤ Réhabilitation

La réhabilitation consiste à apporter le confort des normes d'aujourd'hui. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde.

➤ Rénovation

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

➤ Restauration

La restauration consiste à redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

Annexe

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, etc. ⚪

➤ Surface annexe

- Arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement* (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du Code de la Construction et de l'habitation)

« les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement* et dont la hauteur* sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement*, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m² (mètres carrés), les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».

➤ Annexes intérieures au logement*

Il s'agit des buanderies, débarras, séchoirs, celliers (surface habitable) ⚪

- Article R.111-1 du Code de la Construction et de l'habitation

Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles de jour et cabinets de toilette » : elles font donc partie de la surface habitable du logement*.

➤ Annexes extérieures au logement* : séchoirs et celliers

La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement*, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement* et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement* collectif), un garage (en logement* individuel) ou un lieu ouvert (cursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une annexe (parpaings apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette). Les surfaces utilisées pour le stationnement* des véhicules ne font pas partie des surfaces annexes, quelle que soit leur nature (stationnement* en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).

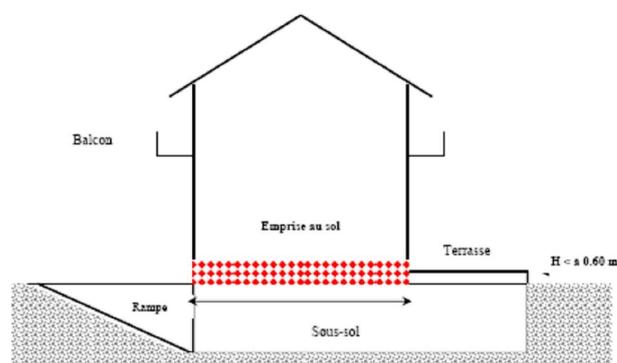
➤ Constructions annexes

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

CES = Coefficient d'Emprise au Sol

L'emprise au sol* des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur* ne dépasse pas 0,60 mètres dessus du sol naturel avant travaux.

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande.

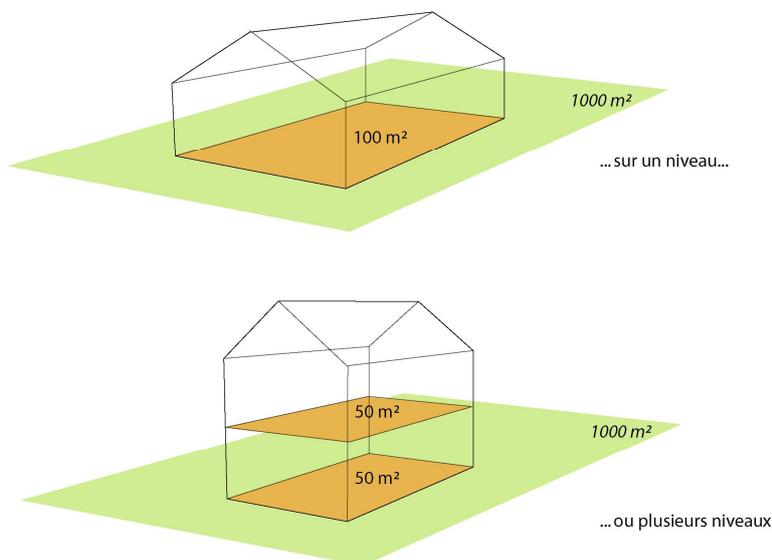


COS = Coefficient d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la SHON* et la surface de la parcelle.

$$\text{COS} = \text{m}^2 \text{ de SHON} / \text{m}^2 \text{ de terrain}$$

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,1: il est possible de construire 100 m² de SHON



▪ Article R.123.22 du Code de l'Urbanisme

« 1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination* et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5 est déduite des possibilités de construction. Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (II,3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à toute ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°e).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation des sols pourra être dépassé en application des articles L.123-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture. »

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination d'un bâtiment / Changement de destination

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

- Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

« [ō] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont 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. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension / Surélévation

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur* (c'est une **surélévation**) soit à l'horizontal.

Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve.

Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Habitation = logement

➤ Eléments de définition

- Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Un logement* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

- Article R.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

▪ Article R.111-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement* doit :**

a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

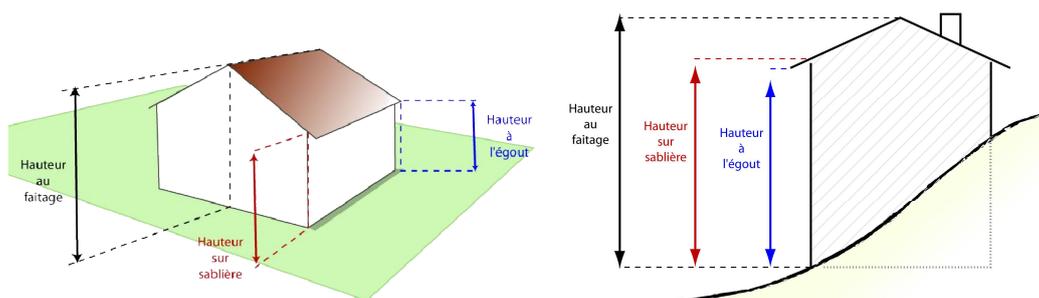
d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

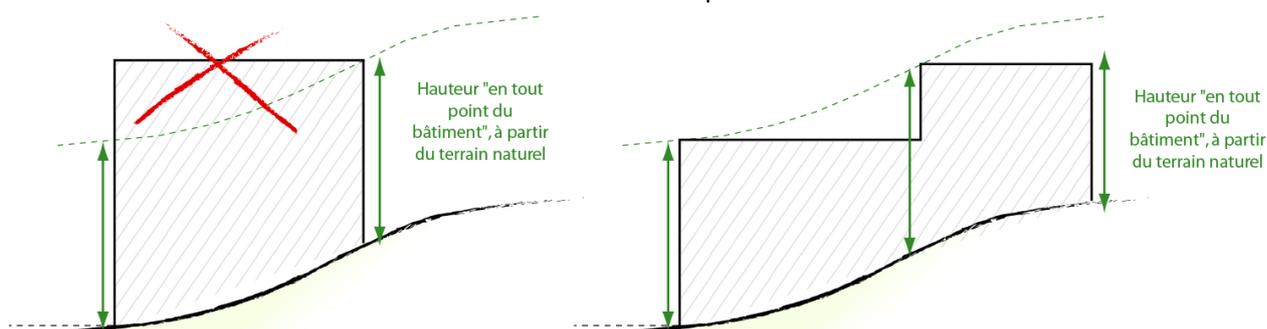
Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

Hauteur*

La hauteur* des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur* (notion de « hors tout »).



La création de demis-niveaux :
- permet de respecter les règles de hauteur
- d'adapter la construction au contexte du relief



Limite séparative

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public.

Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

- Voir aussi : *Articles 671 à 680 du Code Civil*

Limite séparative et plantations

- *Article 671 du Code Civil*

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la **distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur* dépasse deux mètres**, et à la **distance d'un demi-mètre pour les autres plantations**.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

SHOB = Surface Hors Œuvre Brute

La SHOB des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et cloisons.

- *Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme*

« La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors oeuvre brute de cette construction. [5] »

SHON = Surface Hors Œuvre Nette

Elle est obtenue en déduisant de la SHOB* certaines surfaces de plancher.

- *Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme*

« La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement* des véhicules.
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement* des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans la limite de 5 mètres carrés par logement*, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux. »

Surface et volume habitables

- *Article R.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation*

« **La surface habitable d'un logement*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur* inférieure à 1,80 mètres. »

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, etc.), quelle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers, etc.) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

- *Conseil d'État : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005*

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Voies et emprises publiques

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.