



Groupe
DEJANTE INFRA

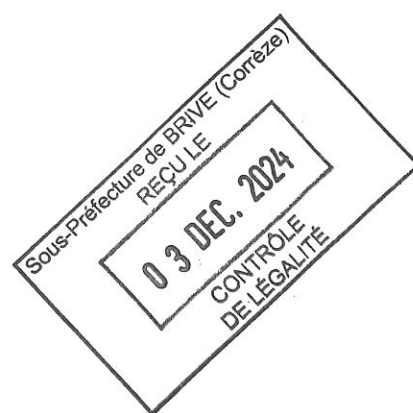
DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme



Arnac Pompadour Révision générale du PLU

Règlement littéral

(Novembre 2024)

Sommaire

Dispositions générales	6
-------------------------------------	----------

Dispositions applicables à l'ensemble des zones	14
--	-----------

1 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	15
1.1.1 Implantation des constructions	15
1.1.2 Les clôtures	18
1.1.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	18
1.1.4 Stationnement	19
2 Section 3 : Equipements et réseaux.....	20
2.1 Desserte par les voies publiques ou privées	20
2.2 Desserte par les réseaux	20
3 Cas des constructions et ouvrages publics	21
4 Projets réalisés dans les périmètres de protection des Monuments Historiques.....	22

Dispositions applicables dans les zones urbaines	23
---	-----------

1 Zones Ua et Ub : Zones urbaines à destination principale d'habitat.....	24
1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	25
1.1.1 Destination des constructions	25
1.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites.....	26
1.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	26
1.1.4 Usages des sols	26
1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	27
1.2.1 Volumétrie et emprise au sol des constructions	27
1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	27
1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	30
1.2.4 Stationnement	30
1.3 Section 3 : Equipements et réseaux	30
2 Zone Ue : Zone urbaine à destination des équipements.....	31
2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	32
2.1.1 Destination des constructions	32
2.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites.....	33
2.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	33
2.1.4 Usages des sols	33
2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	34
2.2.1 Implantation et volumétrie des constructions	34
2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	34
2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	35
2.2.4 Stationnement	35
2.3 Section 3 : Equipements et réseaux	35
3 Zone Ui : Zone urbaine à destination de loisirs	36
3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	37
3.1.1 Destination des constructions	37
3.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites.....	38

3.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	38
3.1.4	Usages des sols	38
3.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	39
3.2.1	Implantation et volumétrie des constructions	39
3.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	39
3.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	40
3.2.4	Stationnement	40
3.3	Section 3 : Equipements et réseaux	40
4	Zone Ux : Zone urbaine à destination des activités	41
4.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	42
4.1.1	Destination des constructions	42
4.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	43
4.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	43
4.1.4	Usages des sols	43
4.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	44
4.2.1	Implantation et volumétrie des constructions	44
4.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	44
4.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	46
4.2.4	Stationnement	46
4.3	Section 3 : Equipements et réseaux	46

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser 47

5	Zone 1AU : Zone à urbaniser à court/moyen terme à destination d'habitat.....	48
5.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	49
5.1.1	Destination des constructions	49
5.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	50
5.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	50
5.1.4	Usages des sols	50
5.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	51
5.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	51
5.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	51
5.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	53
5.2.4	Stationnement	53
5.3	Section 3 : Equipements et réseaux	53
6	Zone 1AUx : Zone à urbaniser à court/moyen terme à destination d'activité.....	54
6.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	55
6.1.1	Destination des constructions	55
6.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	56
6.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	56
6.1.4	Usages des sols	56
6.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	57
6.2.1	Volumétrie et Implantation et volumétrie des constructions	57
6.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	57
6.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	59
6.2.4	Stationnement	59
6.3	Section 3 : Equipements et réseaux	59

Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières 60

7	Zone A : Zone agricole	61
7.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	62
7.1.1	Destination des constructions	62
7.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	63
7.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	63
7.1.4	Usages des sols	63
7.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	64
7.2.1	Volumétrie et Implantation et volumétrie des constructions	64
7.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	65
7.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	67
7.2.4	Stationnement	67
7.3	Section 3 : Equipements et réseaux	67
8	Zone N : Zone naturelle	68
8.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	69
8.1.1	Destination des constructions	69
8.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	69
8.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	70
8.1.4	Usages des sols	70
8.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	71
8.2.1	Volumétrie et Implantation et volumétrie des constructions	71
8.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	71
8.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	74
8.2.4	Stationnement	74
8.3	Section 3 : Equipements et réseaux	74
Annexes.....		76
9	L'aléa retrait-gonflement des argiles.....	77
10	« Osez les haies variées en Corrèze » (source : CAUE)	79
11	Nuancier des façades	82
11.1	Bardage pour les constructions à usages agricoles ou forestières :.....	82
12	Liste des bâtiments identifiés pour un changement de destination (Art. L.151-11 du Code de l'Urbanisme)	83
Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU.....		88
13	Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU	89

Dispositions générales

Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'ARNAC POMPADOUR.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

Contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, une zone agricole et une zone naturelle, précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur le document graphique du règlement (plan de zonage) dans le dossier du PLU.

❖ Les zones urbaines (dont l'intitulé commence par « U »)

Ua	Zone Ua : Zone urbaine correspondant au cœur de ville et au centre ancien, à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services.
Ub	Zone urbaine correspondant à de l'habitat organisé à caractère pavillonnaire, à destination principale d'habitat
Ue	Zone urbaine à destination des équipements
Ul	Zone urbaine à destination de loisirs
Ux	Zone urbaine à destination d'activité

❖ Les zones à urbaniser (dont l'intitulé commence par « AU »)

1AU	Zone à urbaniser à court/moyen terme destinée à accueillir principalement de l'habitat
1AUx	Zone à urbaniser à court/moyen terme destinée à accueillir principalement de l'activité

❖ La zone agricole (dont l'intitulé commence par « A »)

A	Zone correspondant aux espaces agricoles à conserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres agricoles.
Ahi	Zone correspondant aux espaces agricoles à destination de l'activité hippique.

❖ Les zones naturelles (dont l'intitulé commence par « N »)

N	Zone naturelle à conserver en raison du caractère naturel et boisé des terrains
----------	---

Le plan de zonage comprend en outre :

- Les **périmètres des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : il est attendu un rapport de compatibilité des permis avec le contenu des OAP (voir la pièce spécifique du dossier de PLU).
- Au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme, le plan de zonage fait apparaître des **Espaces Boisés Classés (EBC)** définis à l'article L113-1 du même code.
- Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le plan de zonage fait apparaître des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue
- Au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique fait apparaître des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du

site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers) en zone A prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone N.

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols et rappels de procédures

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine.

Aux règles du PLU s'ajoutent :

- Le règlement de voirie du Conseil Départemental de la Corrèze sur les voies départementales,
- Le règlement du service public d'assainissement collectif et non collectif.

Archéologie préventive (législation archéologique) :

- Article R.523-1 du Code du Patrimoine : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »
- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « *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.* »

Découvertes fortuites à caractère archéologique :

- Article L531-14 du Code du Patrimoine : « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.*
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le depositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »

Adaptations mineures

Les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

Reconstruction après destruction ou démolition

D'après l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme ; la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf :

- si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,
- s'il avait été édifié irrégulièrement.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

Risques naturels

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » (Annexe 1 jointe) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Nuisances liées aux activités économiques au sein des zones U et AU à vocation principale d'habitat

Au sein des zones U et AU à vocation principale d'habitat, des destinations d'activités économiques sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances et de ne pas être incompatible avec le voisinage d'habitation.

Ainsi, les conditions requises sont les suivantes :

- ne pas générer pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations, odeurs, ondes électromagnétiques, (permanentes ou non, nocturnes notamment),
- que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (isolation - protection - traitement - technique ...),
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant,
- que les aménagements nécessaires aux trafics de véhicules générés soient réalisés.

Définition des destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme ainsi que par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les éléments figurant ci-après sont extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de construction proposée par le Ministère du logement et de l'habitat durable publiée en février 2017.

❖ Destination « habitation » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

❖ Destination « commerce et activité de service » :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service avec accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

❖ Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

❖ **Destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire »**

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

❖ **Destination « exploitation agricole et forestière » :**

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration (Cf. article R.151-11 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

1 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1.1.1 Implantation des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération :

Les constructions et annexes bâties pourront être implantées en fonction de l'alignement actuel ou futur des voies :

- Soit à l'alignement
- Soit à 5 mètres par rapport à la limite de propriété

Hors agglomération :

Hors agglomération, c'est le Règlement de la Voirie Départementale qui s'applique le long des routes départementales. Toute construction y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôture, respectera, un recul minimum de :

- à un minimum de l'axe de la RD901 de :
 - 25 mètres pour les habitations,
 - 15 mètres pour les autres bâtiments,
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD7 et RD126,
- à l'alignement ou à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

De façon générale en matière de voirie, en cas d'urbanisation le long des routes départementales, les prescriptions du Règlement de Voirie Départemental sont les suivantes :

- Hors agglomération, le nombre d'accès (création ou réutilisation) sur le réseau routier départemental doit être limité pour ne pas dégrader les conditions de sécurité. Les solutions suivantes doivent être privilégiées, par ordre de priorité : Accès sur les voies communales, regroupement ou mutualisation des accès, aménagement particulier.
- Les accès nouveaux, ou réutilisation avec changement de destination de bâtiments existants, sont interdits sur les réseaux de Liaison et Structurant, sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique, à la charge du demandeur et soumis à l'approbation du Conseil Départemental de la Corrèze.
- Le Département doit être systématiquement consulté à l'instruction de tout dossier d'autorisation des droits du sol et pour toute demande de permission de voirie nécessaires à la création de l'accès. La création de ces accès est conditionnée par une visibilité suffisantes pour assurer la sécurité des usagers et des riverains.
- Le rejet des eaux de pluie sur le domaine public est soumis à autorisation.
- Dans les secteurs où un dispositif d'assainissement non collectif est prescrit, aucun rejet d'eaux usées, même après traitement, ne sera autorisé sur le domaine public routier départemental pour des constructions neuves.

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser ;

- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé ;
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

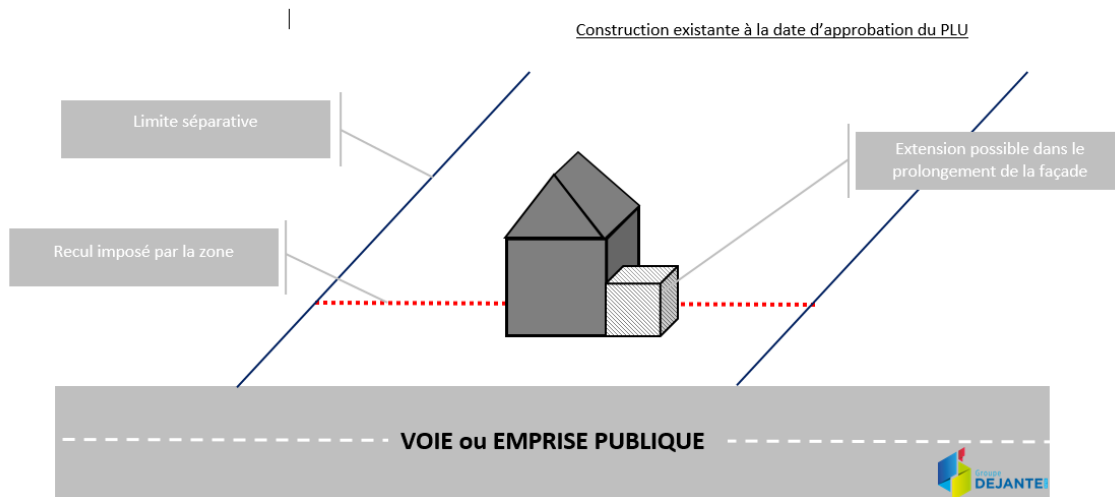


Figure 1: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en zone U

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, aucun débord de toit n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire.
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, sans qu'elle ne soit inférieure à 3 m.

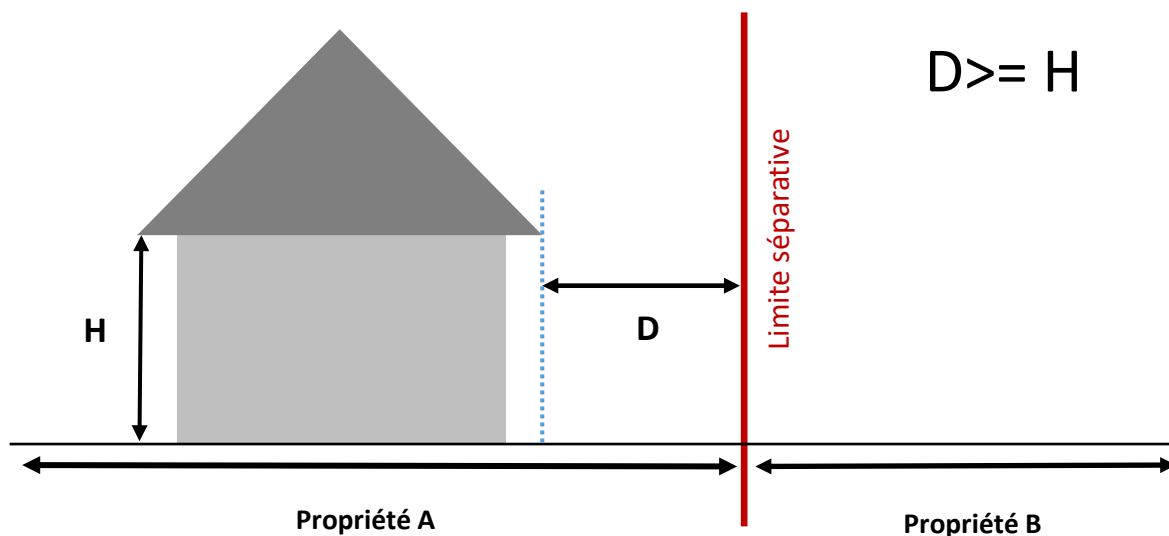


Figure 2: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions et annexes en zone U

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser.
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière¹ correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

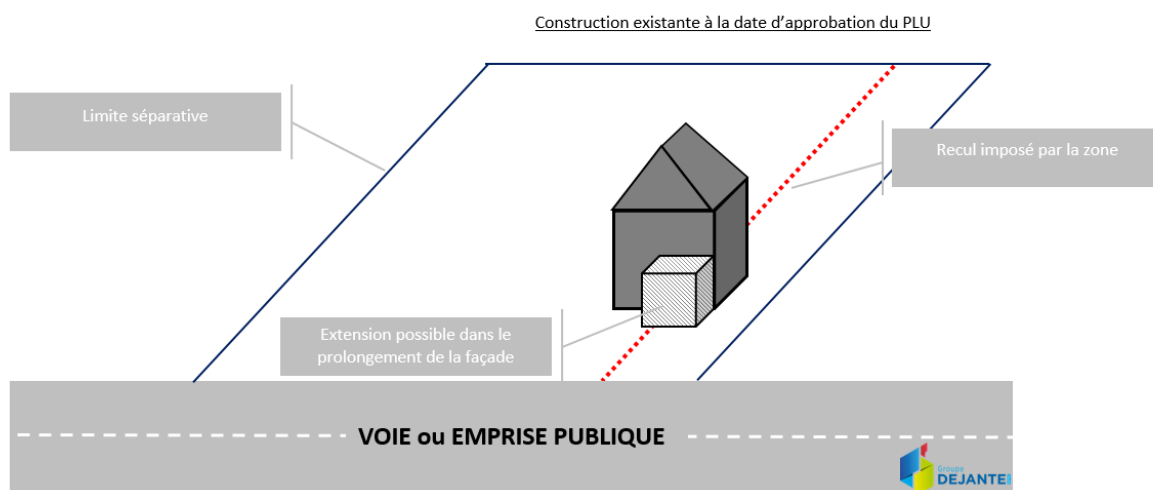
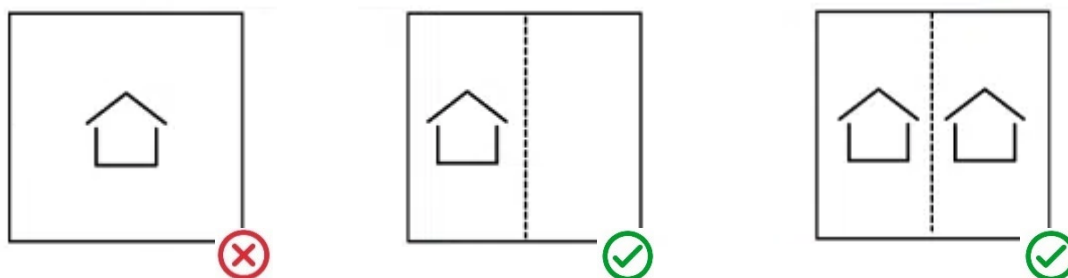


Figure 3: Implantation par rapport aux limites séparatives - dispositions particulières en zone U

3. Règle d'implantation des habitations sur les grandes unités foncières en zones urbaines et à urbaniser

Si une parcelle ou un unité foncière affiche une surface supérieure à 3000 m² et si la surface constructible identifiée sur celles-ci peut supporter plusieurs habitations au regard des surfaces par habitation définies dans le cadre du PADD, l'implantation d'une construction ainsi que des annexes ne devra pas compromettre les possibilités de densification ultérieure. Il s'agit ici de conserver une superficie exploitable au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière objet de la construction.



¹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

1.1.2 Les clôtures

Cas des constructions à usage agricole ou forestier :

Les clôtures destinées au monde agricole ne sont pas réglementées.

Cas des constructions à usage de logement :

Les murs de clôtures existants de qualité devront être maintenus. Les murs anciens existants et les grilles en fer forgé seront conservés et restaurés conformément à leur aspect d'origine. Les clôtures devront être en cohérence d'aspect avec les clôtures anciennes environnantes ; elles seront construites avec des pierres locales ou enduites dans des tons beiges.

Les clôtures constituées d'une haie variée d'essences locales doublée ou non d'un simple grillage sont acceptées. L'implantation de la haie devra être positionnée à 1 m de la limite de propriété.

Si la mise en place d'une clôture doit se faire, celle-ci respectera les règles suivantes :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).
- **Sur le domaine public** : la hauteur des clôtures neuves est fixée au regard des hauteurs des clôtures voisines existantes sans pour autant être supérieure à 1,20 m de hauteur tout compris. Elle peut être composée, d'un grillage ou d'un mur ou d'un muret surmontée d'une grille ou d'un simple grillage. Les clôtures et portails de teinte criarde sont proscrits.
- **En limites de parcelle** : la hauteur des clôtures neuves est fixée au regard des hauteurs des clôtures voisines existantes sans pour autant être supérieur à 1,50 m de hauteur tout compris. Elle peut être composée d'un grillage ou d'un mur ou d'un muret surmontée d'une grille ou d'un simple grillage. Les clôtures et portails de teinte criarde sont proscrits.

1.1.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- Les boisements et les arbres existants doivent être respectés sauf impossibilité technique,
- Les plantations nouvelles seront réalisées à partir d'essences locales (cf. Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Les opérations d'aménagement d'ensemble, lotissements et les constructions à vocation économique devront présenter une notice d'insertion paysagère du projet précisant les aménagements paysagers prévus.

1.1.4 Stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

2 Section 3 : Equipements et réseaux

2.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La réalisation de cheminement et/ou espace de stationnement en matériaux drainant est recommandée.

2.2 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

En application des articles R151-18 et R151-20 du code de l'urbanisme, toute urbanisation de tous secteurs ne pourra intervenir qu'à la condition d'avoir une capacité et une desserte en eau potable suffisante. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées

Assainissement collectif

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

Assainissement autonome

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome est autorisée à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol le permettent. La création d'un assainissement individuel est soumise à l'avis technique du Service Public Assainissement Non Collectif (SPANC).

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif. La mise en place de cuve de récupération des eaux sera recommandée.

Excepté dans les secteurs desservis par le réseau collectif des eaux pluviales, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte future par la fibre optique.

3 Cas des constructions et ouvrages publics

Les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, ...) autorisés dans toutes les zones ne sont pas concernés par les prescriptions relatives :

- aux conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- aux conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives,
- aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété,
- à la hauteur,
- à l'emprise au sol.

4 Projets réalisés dans les périmètres de protection des Monuments Historiques

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques délimités sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation ou modification d'aspect extérieur ou tout déboisement, doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dispositions applicables dans les zones urbaines

1 Zones Ua et Ub : Zones urbaines à destination principale d'habitat

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle recouvre les noyaux bâtis anciens des bourgs qui présentent une forme urbaine assez dense ainsi que les zones de développement récentes.

Elle a vocation à accueillir des habitations, des commerces, des services et des équipements complémentaires à l'habitat.

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis ; de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité.

La zone distingue :

- Un secteur Ua correspondant aux centres anciens des Bourgs d'Arnac et de Pompadour
- Un secteur Ub correspondant aux zones de développement plus récentes de l'habitat

1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières ²
Habitation	- Logement		Ua et Ub	
	- Hébergement		Ua et Ub	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			Ua et Ub
	- Restauration			Ua et Ub
	- Commerce de gros	Ua et Ub		
	- Activité de service avec accueil d'une clientèle			Ua et Ub
	- Hôtels		Ua et Ub	
	- Autres hébergements touristiques		Ua et Ub	
	- Cinéma		Ua et Ub	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ua et Ub	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Ua et Ub
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ua et Ub	
	- Salles d'art et de spectacles		Ua et Ub	
	- Equipements sportifs		Ua et Ub	
	- Lieux de culte		Ua et Ub	
	- Autres équipements recevant du public		Ua et Ub	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Industrie	Ua et Ub		
	- Entrepôt			Ua et Ub
	- Bureau			Ua et Ub
	- Centre de congrès et d'exposition	Ua et Ub		
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne			Ua et Ub
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	Ua et Ub		
	- Exploitation forestière	Ua et Ub		

² La notion de nuisances liées aux activités économiques est définie dans le cadre de dispositions générales page 12

1.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

1.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations des sous-destinations :

- **d'artisanat et commerce de détail,**
- **de restauration,**
- **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,**
- **de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **d'entrepôt,**
- **de bureau,**
- **de cuisine dédiée à la vente en ligne,**

sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

1.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement³ ou d'exhaussement⁴ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions. Afin de veiller à une meilleure intégration paysagère des exhaussement et des affouillements, dès lors que ceux-ci seront supérieur à 2 mètres, ils devront être fractionnés.

Les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

³ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

⁴ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1.2.1 Volumétrie et emprise au sol des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Règle d'implantation sur les grandes unités foncières

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

4. Hauteur des constructions

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas compter plus de deux étages sur rez-de-chaussée plus combles aménagés ou aménageables, sans dépasser le gabarit des immeubles voisins..

5. Emprise au sol des constructions

Dans la zone Ub, un coefficient d'emprise au sol de l'ordre de 50% sera appliqué , pour les parcelles ou unité foncière supérieure à 1 000 m².

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle locale. Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

A titre dérogatoire, et exceptionnel, pour les projets s'orientant vers une architecture contemporaine de qualité échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels, ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une

même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,..) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les enduits blancs

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

Les enduits, les joints (dans le cas de maçonneries en pierre de taille) seront réalisés au mortier de chaux naturelle dans la tonalité de la pierre locale ou des enduits traditionnels locaux (beige soutenu).

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les teintes devront se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Les teintes blanches et vives ou lasures bois blond, doré, orangé sont proscrites.

En zone **Ub** sont admis en plus de l'enduit :

- les parements bois, ils seront de teinte bois naturelle.
- les bardages métalliques, ils seront de teinte sombre.
- les imitations bois, elles seront de couleur bois, gris, beige, sable ou taupe.

4. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toits plats ou à faible pente sont autorisés.

Dans l'ensemble des secteurs, les constructions existantes pourront également être restaurées en reprenant le même aspect que les matériaux originels en place, sous réserve d'une bonne intégration au bâti environnant. Les extensions seront réalisées en continuité de forme et de matériaux avec le bâtiment principal.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les constructions seront à deux ou quatre pans avec un angle minimum de 35° (pente de 70%).

Les toitures seront recouvertes en ardoise naturelle, ou tout autres matériaux de teinter ardoisée ou rouge vieilli. Les toitures en bac acier de teinte ardoisée ou en zinc sont également autorisées.

En zone **Ua**, des pentes plus fortes pourront être exigées suivant l'implantation du projet (en continuité de bâtis anciens par exemple).

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

Les pentes de toitures existantes seront maintenues.

La restauration des toitures sera réalisée avec des matériaux traditionnels, ou tout autres matériaux de teinter ardoisée ou rouge vieilli. Les toitures en bac acier de teinte ardoisée ou en zinc sont également autorisées.

En zone **Ua**, les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leurs matériaux, leur forme et leurs proportions initiales.

En zone **Ua et Ub**, les châssis de toits devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite sur les murs. Ils pourront être disposés au sol, sur la parcelle s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

D'une façon générale les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être composés avec l'architecture de l'édifice, ils seront de teinte noire et non réfléchissants.

5. Les menuiseries

Règle générale :

Les baies anciennes (portes et fenêtres) peuvent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Les tons vifs, criards ou lasures bois blond, doré, orangé... sont proscrits.

En zone **Ua**, Les encadrements seront réalisés à l'identique des encadrements présents sur le reste du bâtiment.

En zone **Ub**, de nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade (encadrement en cohérence d'aspect avec le bâtiment).

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

Les systèmes d'occultation seront du type volets bois en planches pleines ou volets à lamelles horizontales ou en persiennes bois ou métallique selon les dispositions d'origine du bâtiment. Les teintes seront en harmonie avec les menuiseries.

Dans les parties non visibles depuis l'espace public, les volets roulants, pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et soit de couleur beige ou foncé.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les systèmes d'occultation seront du type volets en bois, aluminium ou PVC. Les teintes seront en harmonie avec les menuiseries. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur, intégrés au linteau pour les constructions neuves.

6. Les annexes

En zone **Ua et Ub**, les annexes seront réalisées en continuité de forme et de matériaux avec le bâtiment principal. Toutefois, il pourra être autorisé des pentes de toit plus faible, ainsi que des matériaux de couverture plans sans onde, de teinte ardoisée et non réfléchissant.

De même dans tous les secteurs, il pourra être autorisé comme parement, le bardage bois et le bac acier traités de teinte sombre, par exemple ; beige soutenu, bois brut grisé naturellement, vert foncé, brun,... (à l'exclusion des tons vifs, clairs, bois lasurés blond, doré, orangé...). Les menuiseries seront en harmonie de teinte avec celles des parements.

7. Les clôtures

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

1.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2 Zone Ue : Zone urbaine à destination des équipements

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements : scolaires, sportifs, et de santé (maisons de retraites, ...), communaux au sens large, ...

2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

2.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement			X
	- Hébergement		X	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	X		
	- Restauration	X		
	- Commerce de gros	X		
	- Activité de service avec accueil d'une clientèle	X		
	- Hôtels	X		
	- Autres hébergements touristiques	X		
	- Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	- Salles d'art et de spectacles		X	
	- Equipements sportifs		X	
	- Lieux de culte		X	
	- Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Industrie	X		
	- Entrepôt	X		
	- Bureau	X		
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	- Centre de congrès et d'exposition		X	
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X		
	- Exploitation forestière	X		

2.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

2.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Les constructions à destination de **logement** sont autorisées, à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens liés et nécessaires aux équipements implantés dans la zone. Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées.

Les constructions et installations à destination de **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

2.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement⁵ ou d'exhaussement⁶ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

⁵ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

⁶ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Implantation des constructions sur une même parcelle

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 5 mètres des autres bâtiments.

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

8. Règle générale

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle locale. Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

A titre dérogatoire, et exceptionnel, pour les projets s'orientant vers une architecture contemporaine de qualité échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels, ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

9. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

10. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène. Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les façades devront être réalisées soit :

- en parpaings enduits,
- en bardage métallique,
- en bardage bois (claire-voie accepté) de teinte naturelle et non verni,
- en imitations bois, de couleur bois, gris, beige, sable ou taupe,

- en bétons brut uniquement si les coffrages ont été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).
- les enduits blancs

11. Caractéristiques des toitures

Les toitures des bâtiments seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche de l'ardoise ou brune (plaque de fibres ciment, métal pré laqué non brillant, ...).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet. Ils devront respecter la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent aussi être admises, si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci,
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

12. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

13. Les clôtures

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3 Zone UI : Zone urbaine à destination de loisirs

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation de loisirs : habitation, hébergement , ...

3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

3.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement			X
	- Hébergement	X		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	X		
	- Restauration			X
	- Commerce de gros	X		
	- Activité de service avec accueil d'une clientèle	X		
	- Hôtels		X	
	- Autres hébergements touristiques		X	
	- Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	- Salles d'art et de spectacles	X		
	- Equipements sportifs	X		
	- Lieux de culte	X		
	- Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Industrie	X		
	- Entrepôt	X		
	- Bureau	X		
	- Centre de congrès et d'exposition	X		
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X		
	- Exploitation forestière	X		

3.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

3.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Les constructions à destination de **restauration** sont autorisées à condition que ce soient des constructions liées et nécessaires aux activités de tourisme implantées dans la zone.

Les constructions à destination de **logements** sont autorisées à condition de réaliser des chambres d'hôtes ou des meublés de tourisme (gîtes) mais aussi pour le logement du gestionnaire de la résidence de loisirs.

Les constructions et installations à destination de **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

3.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement⁷ ou d'exhaussement⁸ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

⁷ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

⁸ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

3.2.1 Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Implantation des constructions sur une même parcelle

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 5 mètres des autres bâtiments.

4. Emprise au sol des constructions

Dans la zone UI, un coefficient d'emprise au sol de l'ordre de 50% sera appliqué, pour les parcelles ou unité foncière supérieure à 1 000 m².

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène. Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les façades devront être réalisées soit :

- en parpaings enduits,
- en bardage métallique,
- en bardage bois (claire-voie accepté) de teinte naturelle et non verni,
- en imitations bois, de couleur bois, gris, beige, sable ou taupe,
- en bétons brut uniquement si les coffrages ont été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).
- les enduits blancs

4. Caractéristiques des toitures

Les toitures des bâtiments seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche de l'ardoise ou brune (plaque de fibres ciment, métal pré laqué non brillant, ...).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent aussi être admises, si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci,
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

6. Les clôtures

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

4 Zone Ux : Zone urbaine à destination des activités

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

4.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

4.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement			X
	- Hébergement	X		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			X
	- Restauration		X	
	- Commerce de gros		X	
	- Activité de service avec accueil d'une clientèle		X	
	- Hôtels		X	
	- Autres hébergements touristiques		X	
	- Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	- Salles d'art et de spectacles	X		
	- Equipements sportifs	X		
	- Lieux de culte	X		
	- Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Industrie		X	
	- Entrepôt		X	
	- Bureau		X	
	- Centre de congrès et d'exposition		X	
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X		
	- Exploitation forestière	X		

4.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

4.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Les constructions à destination de **logement** sont autorisées, à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens liées et nécessaires aux activités implantées dans la zone. Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées.

Les constructions et installation nécessaires à l'**artisanat et commerce de détail**; dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage d'habitations. La taille des commerces de détail étant limitée à 1000 m².

Les constructions et installations à destination des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et à destination des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

4.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement⁹ ou d'exhaussement¹⁰ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat.

⁹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

¹⁰ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

4.2.1 Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois, celle-ci peut être portée à 20 m en cas d'équipements techniques spécifiques (cheminées, machineries, centrale de traitement d'air,...)

4. Implantation des constructions sur une même parcelle

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 5 mètres des autres bâtiments.

5. Emprise au sol des constructions

Dans la zone Ux, un coefficient d'emprise au sol de l'ordre de 50% sera appliqué, pour les parcelles ou unité foncière supérieure à 2 000 m².

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle locale. Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

A titre dérogatoire, et exceptionnel, pour les projets s'orientant vers une architecture contemporaine de qualité échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels, ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,...) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Les teintes des façade devront être réalisés dans des tons foncés, dans la gamme des gris, brun ou vert. (Enduit teinte beige en cas de constructions traditionnelles). Les éventuelles autres teintes de détail sont libres sous réserve d'être limité à 20% de la surface de chaque façade.

Les bétons utilisés en façades extérieurs ne peuvent rester brut que si les coffrages auront été prévus à cet effet.

Cas particuliers :

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les enduits blancs.

4. Caractéristiques des toitures

Les toitures des bâtiments seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche de l'ardoise ou brune (plaque de fibres ciment, métal pré laqué non brillant, ...).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent aussi être admises, si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci,
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Cas particuliers :

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

6. Les clôtures

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

4.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

4.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

5 Zone 1AU : Zone à urbaniser à court/moyen terme à destination d'habitat

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

5.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

5.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières ¹¹
Habitation	- Logement		X	
	- Hébergement		X	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	X		
	- Restauration	X		
	- Commerce de gros	X		
	- Activité de service avec accueil d'une clientèle			X
	- Hôtels	X		
	- Autres hébergements touristiques	X		
	- Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	- Salles d'art et de spectacles	X		
	- Equipements sportifs		X	
	- Lieux de culte		X	
	- Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Industrie	X		
	- Entrepôt			
	- Bureau	X		
	- Centre de congrès et d'exposition	X		
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X		
	- Exploitation forestière	X		

¹¹ La notion de nuisances liées aux activités économiques est définie dans le cadre de dispositions générales page 12

5.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

5.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions et installations à destination :

- des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**
- **des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

5.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement¹² ou d'exhaussement¹³ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat.

¹² Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

¹³ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

5.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Règle d'implantation sur les grandes unités foncières

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

4. Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas compter plus de deux étages sur rez-de-chaussée plus combles aménagés ou aménageables, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

5. Emprise au sol des constructions

Un coefficient d'emprise au sol de l'ordre de 50% sera appliqué, pour les parcelles ou unité foncière supérieure à 1 000 m².

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle locale. Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

A titre dérogatoire, et exceptionnel, pour les projets s'orientant vers une architecture contemporaine de qualité échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels, ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,...) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Les teintes devront se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Les teintes blanches et vives ou lasures bois blond, doré, orangé sont proscrites.

En zone **1AU** sont admis en plus de l'enduit :

- les parements bois, ils seront de teinte bois naturelle.
- les bardages métalliques, ils seront de teinte sombre.
- les imitations bois, elles seront de couleur bois, gris, beige, sable ou taupe.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les enduits blancs

4. Caractéristiques des toitures

Les châssis de toits devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade.

Les constructions seront à deux ou quatre pans avec un angle minimum de 35° (pente de 70%).

Les toitures seront recouvertes en ardoise naturelle, ou tout autres matériaux de teinte ardoisée ou rouge vieilli. Les toitures en bac acier de teinte ardoisée ou en zinc sont également autorisées.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite sur les murs. Ils pourront être disposés au sol, sur la parcelle s'ils ne sont pas visibles du domaine public.

D'une façon générale les panneaux solaire ou photovoltaïque devront être composés avec l'architecture de l'édifice, ils seront de teinte noire et non réfléchissants.

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teintes non criardes ou réfléchissantes, les couleurs vives sont proscrites.

Les systèmes d'occultation seront du type volets en bois, aluminium ou PVC. Les teintes seront en harmonie avec les menuiseries.

Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur, intégrés au linteau pour les constructions neuves.

6. Les annexes

Des pentes de toit plus faibles sont autorisées avec comme matériaux de couverture, des matériaux plans sans onde ou de faible ondulation, de teinte ardoisée et non réfléchissant.

De même, il pourra être autorisé comme parement, le bardage bois et le bac acier traités de teinte sombre, par exemple ; beige soutenu, bois brut grisé naturellement, vert foncé, brun,... (à l'exclusion des tons vifs, clairs, bois lasurés blond, doré, orangé...). Les menuiseries seront en harmonie de teinte avec celles des parements.

7. Les clôtures

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

5.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

5.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

6 Zone 1AUx : Zone à urbaniser à court/moyen terme à destination d'activité

Caractère de la zone :

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités artisanale ou industrielle, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

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 chaque zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

6.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

6.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement			X
	- Hébergement	X		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			X
	- Restauration		X	
	- Commerce de gros		X	
	- Activité de service avec accueil d'une clientèle		X	
	- Hôtels		X	
	- Autres hébergements touristiques		X	
	- Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	- Salles d'art et de spectacles	X		
	- Equipements sportifs	X		
	- Lieux de culte	X		
	- Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Industrie		X	
	- Entrepôt		X	
	- Bureau		X	
	- Centre de congrès et d'exposition		X	
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X		
	- Exploitation forestière	X		

6.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

6.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Les constructions à destination de **logement** sont autorisées, à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens liées et nécessaires aux activités implantées dans la zone. Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées.

Les constructions et installation nécessaires à l'**artisanat et commerce de détail**; dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage d'habitations. La taille des commerces de détail étant limitée à 1000 m².

Les constructions et installations à destination des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** et à destination des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes. L'implantation de parc photovoltaïque est autorisées sous réserve que celle-ci soit en accompagnement d'une activité existante ou à créer.

6.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement¹⁴ ou d'exhaussement¹⁵ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat.

¹⁴ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

¹⁵ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

6.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

6.2.1 Volumétrie et Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois, celle-ci peut être portée à 20 m en cas d'équipements techniques spécifiques (cheminées, machineries, centrale de traitement d'air,...)

4. Implantation des constructions sur une même parcelle

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 5 mètres des autres bâtiments.

6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle locale. Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

A titre dérogatoire, et exceptionnel, pour les projets s'orientant vers une architecture contemporaine de qualité échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels, ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,...) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Les teintes des façade devront être réalisés dans des tons foncés, dans la gamme des gris, brun ou vert. (Enduit teinte beige en cas de constructions traditionnelles). Les éventuelles autres teintes de détail sont libres sous réserve d'être limité à 20% de la surface de chaque façade.

Les bétons utilisés en façades extérieurs ne peuvent rester brut que si les coffrages auront été prévus à cet effet.

Cas particuliers :

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les enduits blancs.

4. Caractéristiques des toitures

Les toitures des bâtiments seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche de l'ardoise ou brune (plaque de fibres ciment, métal pré laqué non brillant, ...).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent aussi être admises, si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci,
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Cas particuliers :

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

6. Les clôtures

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

6.2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions*

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

6.2.4 *Stationnement*

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

6.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières

7 Zone A : Zone agricole

Caractère de la zone :

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur Ahi, qui correspond à des espaces agricoles en lien avec l'activité hippique.

7.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

7.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement			A et Ahi
	- Hébergement	X		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	X		
	- Restauration	X		
	- Commerce de gros	X		
	- Activité de service avec accueil d'une clientèle	X		
	- Hôtels	X		
	- Autres hébergements touristiques	X		
	- Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A		Ahi
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	- Salles d'art et de spectacles	A		Ahi
	- Équipements sportifs	X		
	- Lieux de culte	X		
	- Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Industrie	X		
	- Entrepôt	X		
	- Bureau	X		
	- Centre de congrès et d'exposition	X		
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole		A et Ahi	
	- Exploitation forestière	X		

7.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

7.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions à destination de **logement**, sont autorisées sous conditions, dans la zone **A et Ahi** dans les limites suivantes :

- être nécessaires à l'exploitation agricole ;
- être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation.
- être situé à proximité du ou des bâtiments d'élevage.

Dans la zone **A et Ahi**, les constructions existantes à usage de **logement** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement. Le nombre d'annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière et seront limités à un seul niveau. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement **peut être autorisé**, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Est admis le changement de destination à vocation d'habitation. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.

Dans la zone A et ses sous-secteurs, les constructions et installations à destination des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

Les constructions et installations à destination des salles d'art et de spectacles, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont autorisés à zone **Ahi** ; dès lors qu'ils aient un lien avec l'activité hippique.

Les bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisés lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

7.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement¹⁶ ou d'exhaussement¹⁷ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des

¹⁶ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

¹⁷ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat.

7.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

7.2.1 Volumétrie et Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Condition d'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée à :

- 20 mètres maximum pour les piscines,
- 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

4. Hauteur des constructions

Construction à usage agricole :

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m.

Une hauteur pouvant aller jusqu'à 15 m est autorisée pour les équipements techniques nécessaires à la réalisation de l'activité (silos, machineries,...)

Construction à usage de logement :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasses. Pour les constructions à usage de logement, la hauteur de construction ne doit pas compter plus de deux étages sur rez-de-chaussée plus combles aménagées ou aménageables, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum. Elles ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle locale. Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

A titre dérogatoire, et exceptionnel, pour les projets s'orientant vers une architecture contemporaine de qualité échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels, ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les enduits blancs

Cas des constructions à usage de logement :

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,...) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Pour les constructions d'anciennes (avant 1948)

Les enduits, les joints (dans le cas de maçonneries en pierre de taille) seront réalisés au mortier de chaux naturelle dans la tonalité de la pierre locale ou des enduits traditionnels locaux (beige soutenu).

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les teintes devront se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Les teintes blanches et vives ou lasures bois blond, doré, orangé sont proscrites.

Sont admis en plus de l'enduit :

- les parements bois, ils seront alors de teinte bois naturelle,
- les bardages métalliques, ils seront alors de teinte sombre,
- les imitations bois, elles seront alors de couleur bois, gris, beige, sable ou taupe.

Cas des constructions à usage agricole :

Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles des pierres employées sur les constructions rurales traditionnelles, situées notamment dans les secteurs environnants.

Quand les maçonneries sont réalisées en pierre naturelle, elles seront de teintes proches de celle de la pierre dans le respect de l'appareillage des constructions traditionnelles.

Les façades pourront être constituées de bardages, ceux-ci devront être :

- Soit en bois
- Soit en bardage métallique pré-laqué non brillant, de teinte correspondant au nuancier présent en annexe.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte du bardage existant.

4. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toits plats ou à faible pente sont autorisés.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite sur les murs.

D'une façon générale les panneaux solaire ou photovoltaïque devront être composés avec l'architecture de l'édifice. Ils seront rassemblés en partie basse de la couverture et intégrés au pan de toiture (sans surépaisseur). Ils seront de teinte noire et non réfléchissants. Ils pourront être disposés au sol, sur la parcelle et non visible du domaine public. Lors d'une construction neuve ceux-ci devront être intégrés à la toiture alors que pour les constructions déjà existantes la pose en surépaisseur est autorisée.

Cas des constructions à usage de logement :

Dans l'ensemble des secteurs, les constructions existantes pourront également être restaurées en reprenant le même aspect que les matériaux originels en place, sous réserve d'une bonne intégration au bâti environnant. Les extensions seront réalisées en continuité de forme et de matériaux avec le bâtiment principal.

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

Les pentes de toitures existantes seront maintenues.

La restauration des toitures sera réalisée avec les matériaux traditionnels, à savoir en ardoise naturelle, ou tout autres matériaux de teinter ardoisée ou rouge vieilli. Les toitures en bac acier de teinte ardoisée ou en zinc sont également autorisées.

Les châssis de toits devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les constructions seront à deux ou quatre pans avec un angle minimum de 35° (pente de 70%). Les toitures seront recouvertes en ardoise naturelle, ou tout autres matériaux de teinte ardoisée ou rouge vieilli. Les toitures en bac acier de teinte ardoisée ou en zinc sont également autorisées.

Cas des constructions à usage agricole :

Les toitures des bâtiments d'exploitation seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche du vert foncé, de l'ardoise ou brune (plaque de fibres ciment, métal pré laqué non brillant, ...). Les toitures photovoltaïques sont autorisées, toutefois celles-ci devront respecter la pente et l'orientation de la toiture; leur intégration devra être au plus près de la toiture sans surépaisseur.

5. Les menuiseries

Règle générale :

Les baies anciennes (portes et fenêtres) peuvent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

Les nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade (encadrement en cohérence d'aspect avec le bâtiment).

Dans tous les secteurs, les tons vifs, criards ou lasures bois blond, doré, orangé... sont proscrits.

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

Les systèmes d'occultation seront du type volets bois en planches pleines ou volets à lamelles horizontales ou en persiennes bois ou métallique selon les dispositions d'origine du bâtiment. Les teintes seront en harmonie avec les menuiseries.

Dans les parties non visibles depuis l'espace public, les volets roulants, pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et soit de couleur beige ou foncé.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les systèmes d'occultation seront du type volets en bois, aluminium ou PVC. Les teintes seront en harmonie avec les menuiseries. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur, intégrés au linteau pour les constructions neuves.

6. Les clôtures

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

7.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

7.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

7.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

8 Zone N : Zone naturelle

Caractère de la zone :

Zone naturelle à conserver en raison du caractère naturel et boisé des terrains

8.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

8.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement			X
	- Hébergement	X		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	X		
	- Restauration	X		
	- Commerce de gros	X		
	- Activité de service avec accueil d'une clientèle			
	- Hôtels	X		
	- Autres hébergements touristiques	X		
	- Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	- Salles d'art et de spectacles			
	- Equipements sportifs	X		
	- Lieux de culte	X		
	- Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	- Industrie	X		
	- Entrepôt	X		
	- Bureau	X		
	- Centre de congrès et d'exposition			
	- Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière		X	

8.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

8.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions existantes à usage de **logement** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement. Le nombre d'annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière et seront limités à un seul niveau

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement peut être autorisé, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Est admis le changement de destination à vocation d'habitation. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDNPS.

Les constructions et installations à destination des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

Les constructions et installations à destination d'**exploitation agricole** sont admises sous les conditions dès lors qu'elles sont :

- nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage
- nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, et lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

De plus, elles veilleront à s'implanter de façon à s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet...).

Les constructions et installations à destination **forestière** sont admises à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière.

8.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement¹⁸ ou d'exhaussement¹⁹ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat.

¹⁸ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

¹⁹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

8.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

8.2.1 Volumétrie et Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Condition d'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée à :

- 20 mètres maximum pour les piscines,
- 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

4. Hauteur des constructions

Construction à usage agricole ou forestier :

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m.

Une hauteur pouvant aller jusqu'à 15 m est autorisée pour les équipements techniques nécessaires à la réalisation de l'activité (silos, machineries,...)

Construction à usage de logement :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasses. Pour les constructions à usage de logement, la hauteur de construction ne doit pas compter plus de deux étages sur rez-de-chaussée plus combles aménagées ou aménageables, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum. Elles ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

8.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

7. Règle générale

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle locale. Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier, tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

A titre dérogatoire, et exceptionnel, pour les projets s'orientant vers une architecture contemporaine de qualité échappant aux modèles de l'architecture traditionnelle, des dispositions ou des matériaux différents pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels, ils devront être soumis à l'avis de l'homme de l'art.

8. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

9. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).
- Les enduits blancs

Cas des constructions à usage de logement :

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,...) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Pour les constructions d'anciennes (avant 1948)

Les enduits, les joints (dans le cas de maçonneries en pierre de taille) seront réalisés au mortier de chaux naturelle dans la tonalité de la pierre locale ou des enduits traditionnels locaux (beige soutenu).

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les teintes devront se rapprocher des enduits traditionnels locaux. Les teintes blanches et vives ou lasures bois blond, doré, orangé sont proscrites.

Sont admis en plus de l'enduit :

- les parements bois, ils seront alors de teinte bois naturelle,
- les bardages métalliques, ils seront alors de teinte sombre,
- les imitations bois, elles seront alors de couleur bois, gris, beige, sable ou taupe.

Cas des constructions à usage agricole ou forestier :

Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles des pierres employées sur les constructions rurales traditionnelles, situées notamment dans les secteurs environnants.

Quand les maçonneries sont réalisées en pierre naturelle, elles seront de teintes proches de celle de la pierre dans le respect de l'appareillage des constructions traditionnelles.

Les façades pourront être constituées de bardages, ceux-ci devront être :

- Soit en bois
- Soit en bardage métallique pré-laqué non brillant, de teinte correspondant au nuancier présent en annexe.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte du bardage existant.

10. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toits plats ou à faible pente sont autorisés.

Panneaux solaires ou photovoltaïques

L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite sur les murs.

D'une façon générale les panneaux solaire ou photovoltaïque devront être composés avec l'architecture de l'édifice. Ils seront rassemblés en partie basse de la couverture et intégrés au pan de toiture (sans surépaisseur). Ils seront de teinte noire et non réfléchissants. Ils pourront être disposés au sol, sur la parcelle et non visible du domaine public. Pour le bâti neuf, ceux-ci devront être intégrés à la toiture alors que pour l'ancien la pose en surépaisseur est autorisée.

Cas des constructions à usage de logement :

Dans l'ensemble des secteurs, les constructions existantes pourront également être restaurées en reprenant le même aspect que les matériaux originels en place, sous réserve d'une bonne intégration au bâti environnant. Les extensions seront réalisées en continuité de forme et de matériaux avec le bâtiment principal.

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

Les pentes de toitures existantes seront maintenues.

La restauration des toitures sera réalisée avec les matériaux traditionnels, à savoir en ardoise naturelle, ou tout autres matériaux de teinter ardoisée ou rouge vieilli. Les toitures en bac acier de teinte ardoisée ou en zinc sont également autorisées.

Les châssis de toits devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les constructions seront à deux ou quatre pans avec un angle minimum de 35° (pente de 70%).

Les toitures seront recouvertes en ardoise naturelle, ou tout autres matériaux de teinter ardoisée ou rouge vieilli. Les toitures en bac acier de teinte ardoisée ou en zinc sont également autorisées.

Cas des constructions à usage agricole ou forestier :

Les toitures des bâtiments d'exploitation seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche du vert foncé, de l'ardoise ou brune (plaque de fibres ciment, métal pré laqué non brillant, ...). Les toitures photovoltaïques sont autorisées, toutefois celles-ci devront respecter la pente et l'orientation de la toiture; leur intégration devra être au plus près de la toiture sans surépaisseur.

11. Les menuiseries

Règle générale :

Les baies anciennes (portes et fenêtres) peuvent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

Les nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade (encadrement en cohérence d'aspect avec le bâtiment).

Dans tous les secteurs, les tons vifs, criards ou lasures bois blond, doré, orangé... sont proscrits.

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

Les systèmes d'occultation seront du type volets bois en planches pleines ou volets à lamelles horizontales ou en persiennes bois ou métallique selon les dispositions d'origine du bâtiment. Les teintes seront en harmonie avec les menuiseries.

Dans les parties non visibles depuis l'espace public, les volets roulants, pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et soit de couleur beige ou foncé.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les systèmes d'occultation seront du type volets en bois, aluminium ou PVC. Les teintes seront en harmonie avec les menuiseries. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur, intégrés au linteau pour les constructions neuves.

12. Les clôtures

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

8.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

8.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

8.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

Annexes

9 L'aléa retrait-gonflement des argiles

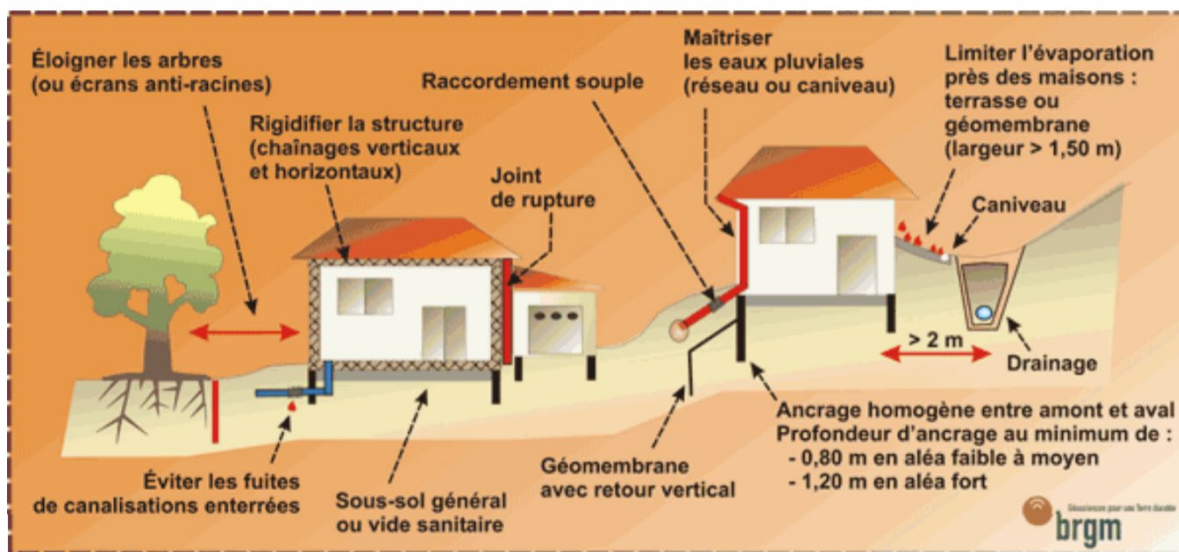


Figure 4: Dispositions préventives – Construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles (source : BRGM)

Figure 5: Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : www.georisques.gouv.fr Juin 2022)



10 « Osez les haies variées en Corrèze » (source : CAUE)

TRUCS ET ASTUCES

Réglementation

Certains documents d'urbanisme tel que PLU (Plan local d'Urbanisme) ou règlements de lotissement peuvent indiquer des prescriptions à respecter concernant les haies. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

Voilà ce que dit le code civil :

Article 671 « 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. »

Taille des plants à la plantation

Plus ils seront jeunes, plus leur reprise sera facile (et c'est moins cher).

Travail du sol

Bien travailler et enrichir le sol avant les plantations.

Paillage

Un bon paillage type BRF (jeunes branches fraîchement broyées), feuilles mortes, déchets de tonte, paille... permet de maintenir une certaine humidité, évite la concurrence de l'herbe, nourrit le sol.

Entretien

Taillies et arrosages sont indispensables les premières années.

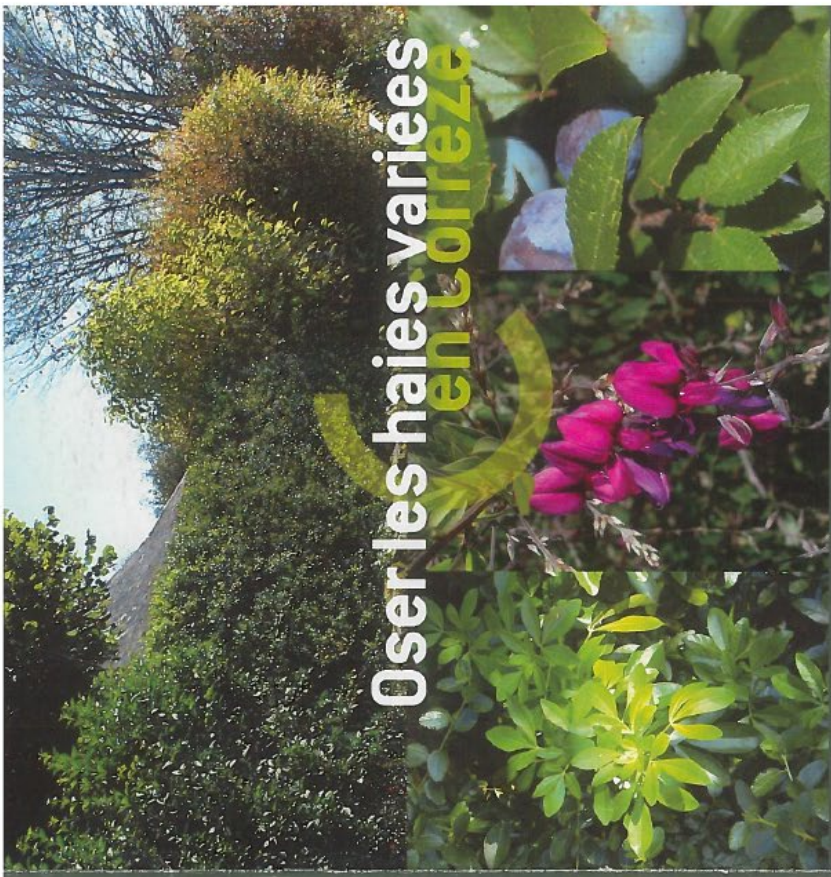
Sites

www.afahc.fr (AFAH Association Française Arbres et Haies champêtres)
www.haiesvives.org

Publications

Planter des haies. Dominique Soltner. Sciences et techniques agricoles, 1994.
Plantes des haies champêtres. Christian Cogniaux et Bernard Gambier, Éditions du Rouergue, 2009.

**Pour plus de conseils (implantation, composition...)
n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec notre ingénieur paysagiste.**



Osez les haies variées en Corrèze

CAUE CORRÈZE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

1 rue Félix Vidain – 19 000 Tulle
tél. 05 55 26 06 48 – fax 05 55 26 61 16
courriel caue.19@wanadoo.fr – site www.caue19.fr

GÉOGRAPHIE DE LA HAIE

On peut diviser la Corrèze en quatre grands secteurs géographiques en fonction des qualités du sous-sol, du climat et de l'altitude.

Si certaines essences comme l'aubépine, le buis, le noisetier ou le sureau sont partout représentées, d'autres sont spécifiques à un secteur. Certaines adaptations peuvent se faire localement en jouant sur les qualités du sol ou l'exposition.



Aux essences champêtres bien adaptées localement peuvent s'ajouter des essences dites d'ornement aux floraisons plus marquées. Plus il y a de variétés dans une haie plus il y a de vie (insectes, oiseaux, batraciens, petits mammifères...) favorisant ainsi la **biodiversité**.

Le Grenelle de l'Environnement en parle : Les haies sont des éléments de la trame verte et bleue dessinée au niveau national afin de contraindre le déclin de la biodiversité. L'objectif est de [re]constituer un réseau d'échange cohérent pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, soit assurer leur survie.



ARBUSTES PRESENTS NATURELLEMENT EN CORRÈZE

S'inspirer de cette liste permet de composer des haies champêtres avec des essences dites locales qui s'intégreront de fait dans le paysage.

Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAU	MONTAGNE
Aubépine	Crataegus monogyna	O	O	O	O
Bourdaine	Frangula dodonei	N	O	O	O
Buis — P	Buxus sempervirens	O	O	O	O
Cerisier de Sainte Lucie	Prunus Mahaleb	O	N	N	N
Charme — P	Carpinus betulus	O	O	<500m	N
Chèvrefeuille des buissons	Lonicera xylosteum	O	N	N	N
Chèvrefeuille grimpant	Lonicera periclymenum	O	O	O	O
Cornouiller mâle	Cornus mas	O	N	N	N
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	O	O	O	N
Eglantier	Rosa canina	O	O	O	O
Erable champêtre	Acer campestre	O	O	O	N
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum	O	N	N	N
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	O	O	<650m	N
Genêt à balais	Cytisus scoparius	N	O	O	O
Houx — P	Ilex aquifolium	N	O	O	O
If — P	Taxus baccata	O	O	O	O
Noisetier	Corylus avellana	O	O	O	O
Prunellier	Prunus spinosa	O	O	O	O
Saule marsault	Salix caprea	N	O	O	O
Sureau	Sambucus nigra	O	O	O	O
Troène — P	Ligustrum vulgare	O	O	<500m	N
Viorne lantane	Viburnum lantana	O	N	N	N
Viorne obier	Viburnum opulus	N	O	O	O

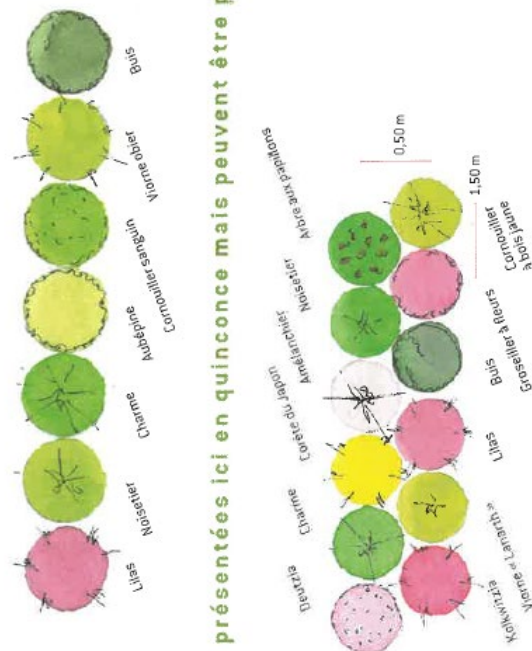
P : Végétaux permettant de réaliser un écran toute l'année.

D'après « Plantes et végétation en Limousin ». Atlas de la flore vasculaire. Conservatoire Régional des Espaces Naturels du Limousin. Espaces Naturels du Limousin, décembre 2001.



LES PLATEAUX

À partir du bassin de Brive se dessine une succession de plateaux qui s'étagent régulièrement autour de celui de Millevaches. Plus ou moins boisés, avec des proportions variées de feuillus et de résineux, ces plateaux présentent **des ambiances très différentes**. Ainsi on distingue, entre autres, la campagne parc autour d'Uzerche, le plateau des étangs aux environs de Marcillac-la-Croisille, la Xaintrie entre les gorges de la Dordogne et le Cantal puis les hauts plateaux corréziens situés de part et d'autre d'Ussel.



ement sont présentées ici en quinconce mais peuvent être plantées:

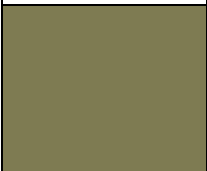
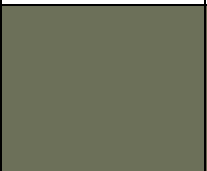
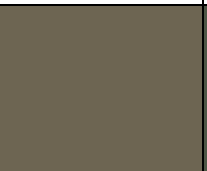
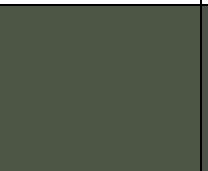
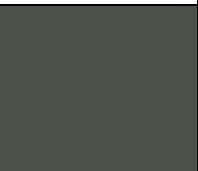
ARBUSTES D'ORNEMENT POSSIBLES EN CORRÈZE

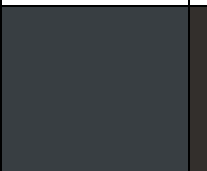
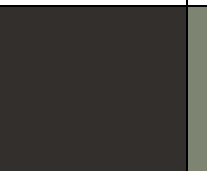
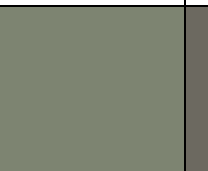
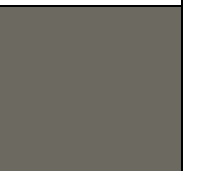
Près des maisons, dans les villages, les haies peuvent être plus colorées. Sans choisir des essences trop exotiques (plus fragiles), il est possible de composer de très belles haies variées dites d'ornement.

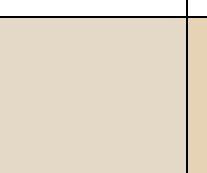
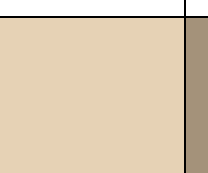
Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAU	MONTAGNE
Abelia grandiflora — P	Abelia x grandiflora	O	O	O (t° > -15°C)	N
Althéa	Hibiscus syriacus	O	O	O (t° > -15°C)	N
Amélanchier du Canada	Amelanchier canadensis	N	O	O	O
Arbre à fœsian	Leycesteria	O	O	O (t° > -15°C)	N
Beguenaudier	Colutea arborescens	O	O	O (t° > -15°C)	N
Bois gentil	Daphne mezereum	N	O	O	O
Boule de neige	Viburnum opulus « Roseum »	O	O	O	O
Céanothe	Ceanothus x delianus, x pallidus	N	O	O (t° > -15°C)	N
Clérodendron	Clerodendrum trichotomum	N	O	O (t° > -15°C)	N
Cognassier du Japon	Chaenomeles japonica	N	O	O	O
Corète du Japon	Kerria japonica	O	O	O	O
Cornouiller à bois jaune	Cornus stolonifera « flaviramea »	O	O	O	O
Cornouiller à bois rouge	Cornus sanguinea winter flame	O	O	O	O
Coronille	Coronilla emerus	O	O	O (t° > -15°C)	N
Cotoneaster — P	Cotoneaster franchetii, lacteus	O	O	O	O
Cytise	Laburnum watereri	O	O	O	O
Deutzia	Deutzia x magnifica	O	O	O	O
Exochorda	Exochorda x racemosa	N	O	O (t° > -15°C)	N
Gattilier	Vitex agnus castus	O	O	O (t° > -15°C)	N
Grosellier à fleurs	Ribes sanguineum	O	O	O	O
Hamamelis	Hamamelis mollis	N	O	O	O
Hydrangea	Hydrangea paniculata, quercifolia	N	O	O	O
Kolkwitzia	Kolkwitzia amabilis	O	O	O	O
Laurier tin — P	Viburnum tinus	O	O	O (t° > -15°C)	N
Lilas	Syringa vulgaris	O	O	O	O
Mahonia — P	Mahonia aquifolium	O	O	O	O
Nandina	Nandina domestica	N	O	O (t° > -15°C)	N
Oranger du Mexique — P	Choisya ternata	O	O	O (t° > -15°C)	N
Physocarpus	Physocarpus opulifolius	N	O	O	O
Pommier à fleurs	Malus floribunda	O	O	O (t° > -15°C)	N
Seringat	Philadelphus coronarius	O	O	O	O
Spirée	Spiraea x vanhouttei, x billardii	O	O	O	O
Symphorine	Symphoricarpos albus	O	O	O	O
Troène de Chine — P	Ligustrum sinense	O	O	O (t° > -15°C)	N
Vierne	Viburnum x burkwoodii, plicatum	O	O	O	O
Weigela	Weigela	O	O	O	O

11 Nuancier des façades

11.1 Bardage pour les constructions à usages agricoles ou forestières :

RAL 7002	RAL 7003	RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
				

RAL 7013	RAL 7016	RAL 7022	RAL 7033	RAL 7039
				

RAL 6026	RAL 1001	RAL 1013	RAL 1015	RAL 1019
				

12 Liste des bâtiments identifiés pour un changement de destination (Art. L.151-11 du Code de l'Urbanisme)

N°	Lieu-dit	Référence cadastrale	Photo
1	Le Rhé	ZI 81	
2		ZI 81	
3	Le Gué de Maury	ZI 90	
4	Les Impeux	ZK 258	
5	Le Bos Vieux	ZL 54	
6	Le Bos Vieux	ZL 58	

7	Le Bos Vieux	ZL 58	
8	La Pourélie	ZL 32	
9	La Pourélie	ZL 86	
10	La Pourélie	ZL 130	
11	Beuilhac	ZL 47	
12	Le Mas	ZD 54	
13	Le Mas	ZN 60	

14	Le Theil	ZA 29	
15	La Joubertie	ZN 103	
16	La Joubertie	ZA 23	
17	Pervieux	ZA 26	
18	La Jante	ZB 6	
19	Chantegril	ZB 19	
20	Chantegril	ZC 40	

21	Le Chedal	ZB 23		
22	Le Chedal	ZB 21		
23	Le Chedal	ZB 21		
24	Le Queyraud	ZC 39		
25	La Tuillerie	ZH 199 et ZH 194 (2 bâtiments)		
26	La Férédié	ZH 4		
27	La Tuillerie	ZC 36		

28	Les Levades	ZE 126	
29	Les Levades	ZE 118	
30	Bourg d'Arnac	ZH 62	
31	Bois Brugereaux	ZH 109	
32	Le Bos Vieux	ZL 50	

Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU

13 Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU

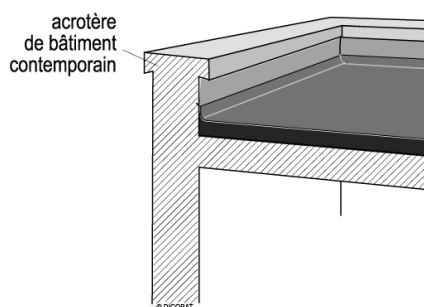
A

Accès :

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins et reliant le terrain à la voie de desserte des parcelles (privées ou publiques)

Acrotère :

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.



Affouillement - exhaussement :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

Alignement (bâtiment implanté à l') :

Désigne la limite entre un terrain privé et une voie ou une emprise publique.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Annexe (définition issue du lexique national):

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Clôture :

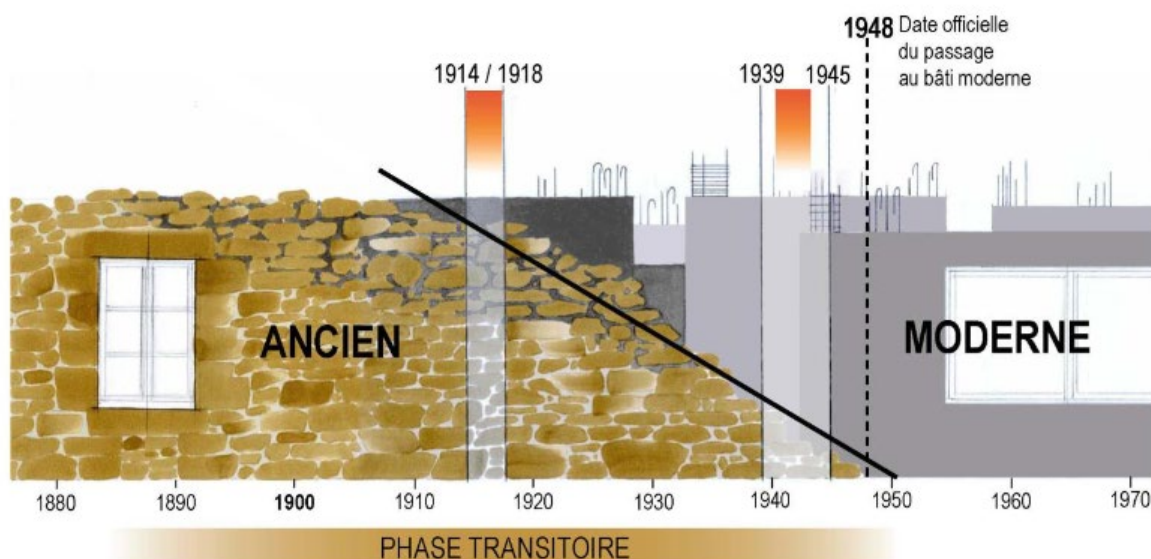
Elle constitue une barrière construite ou végétale. Elle délimite un terrain ou unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative.

Comble :

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

Construction ancienne/ Construction récent : source Atheba Pro

Le bâti ancien se dissocie fortement du bâti récent qui a été construits massivement à partir des années 1948, par recours à des techniques et à des matériaux industrialisés.



Construction existante (définition issue du lexique national) :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Déblai / Remblai:

Le déblai consiste à enlever de la terre pour niveler ou baisser le sol contrairement au remblai qui correspond à de l'ajout de terre pour niveler ou élever le sol.



Destination des constructions :

Conformément aux articles R.151-27 et suivants du code de l'urbanisme le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions.

Ces intitulés sont complétés par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par les PLU et publié au JORF n°0274 du 25 novembre 2016.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail, - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hébergement hôtelier et touristique, - Cinéma.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Equipements sportifs, - Autres équipements recevant du public.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole, - Exploitation forestière.

Distance minimale :

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire-voie (poteaux, pylônes, antennes...).

E

Emprise au sol (définition issue du lexique national) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

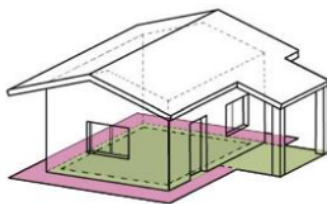
Calcul de l'emprise au sol (issu du site internet : <https://www.caue87.fr>) :

> COMMENT CALCULER L'EMPRISE AU SOL ?

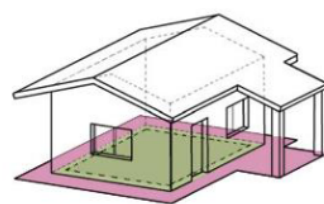
Pour l'emprise au sol, on distingue 2 calculs :

1- l'emprise au sol prise en référence en urbanisme pour définir l'application des permis ou déclarations préalables de travaux, ou pour déterminer la densité (Code de l'Urbanisme: art. R420-1 créé par décret n° 2011-2054, et circulaire DEVL1202266C du 3 fév. 2012)

2- l'emprise au sol qui permet de définir le recours obligatoire à un architecte – seuil fixé à 170m² - (Article R431-2 modifié par décret n°2012-677 du 7 mai 2012).



1- Emprise au sol « urbanisme » : elle est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux, corniches), ou simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.



2- Emprise au sol « recours à l'architecte » : elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher (exemple : les auvents, ou les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ne sont pas prises en compte).

Emprise publique :

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

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

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

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

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Espaces libres :

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espaces verts :

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

Extension (définition issue du lexique national):

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade (définition issue du lexique national) :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage :

Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut d'une construction.

H

Hauteur de construction :

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

L

Limite séparative (définition issue du lexique national) :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

O

Opération d'ensemble :

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble, un seul PC ou un seul permis d'aménager portant sur l'ensemble des emprises foncières comprises dans le périmètre défini sur le plan de l'OAP.

R

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

Restauration :

Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

S

Superficie du terrain :

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

Surélévation :

Désigne l'extension (cf. définition) d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher :

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement, d'après l'article L.111-14 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

T

Terrain naturel :

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

U

Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voies ou emprises publiques (définition issue du lexique national) :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

