

19 016. règlement. 2013.05.02. p4/1

P.L.U. d'ESPARTIGNAC

Département de la **Corrèze**

Commune d'**Espartignac**

Plan Local d'**Urbanisme**

Dossier PLU Arrêté *Approuvé*

REGLEMENT

Préfecture de la Corrèze,
reçu le

11 JUIN 2013

Contrôle de légalité

PLU approuvé le 2 mai 2013

Déclaration de projet n°1
Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du conseil municipal
en date du 24 février 2025

Le Maire, Jean-Michel FAUGERAS

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	12
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	31
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUH	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX	45
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	51
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	63
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	64
ANNEXES	72

DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants, ainsi qu'aux articles R.123-1, R. 123-4, R. 123-5, R. 123-6, R. 123-7, R. 123-8, R. 123-9 et R 123-10 du Code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune d'Espartignac.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. *
2. Ce règlement se substitue aux règles édictées par le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} de la deuxième partie du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R111-1.

Toutefois, les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à 111-14, R 111-16 à 111-20 et R 111-22 à R 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les articles suivants sont applicables en PLU :

Art R111-2 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art R111-4 ; 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.

Art R111-15 ; Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art R111-21 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. En application des articles L 111-1 et L 111-1-1 du code de l'urbanisme, ce règlement ne peut se substituer aux règles définies par les dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire : L 111-1-4 « routes classées », L 123-1 « PLU

4. Ces règles s'appliquent sur tout le territoire concerné en superposition de tout document d'urbanisme.
5. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont répertoriées sur les plans de servitudes annexés au PLU, les articles du Code de l'Urbanisme ou autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain institué par la commune.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Chaque zone est divisée en sous-secteurs avec des vocations spécifiques.

1- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

Les zones urbaines définies à l'article R123-5 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

La zone UA

La zone UA correspond à la partie historique du centre bourg de la commune d'Espartignac. Il s'agit d'une zone mixte dense d'habitat, de services, d'activités et d'équipements où les formes urbaines denses correspondent à celles d'une urbanisation ancienne typique d'un cœur de village.

La zone UB

La zone UB correspond à une zone secondaire d'habitat, de services, d'activités et d'équipements formant à un tissu urbain assez hétérogène correspondant d'une part à l'extension du centre bourg et d'autre part à l'urbanisation des villages de Ceyrat et La Borie. Les formes urbaines sont très diversifiées et traduisent une diversité d'époque de construction. Certains secteurs ne bénéficient pas du raccordement au réseau d'eaux usées et sont indicés UB₁.

2- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

Les zones à urbaniser définies à l'article R123-6 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

• La zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs de la commune insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour lesquels des orientations d'aménagement ont été définies.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- **Zone 1AU** en prolongement du bourg et de La Borie. La commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre la desserte. La zone pourrait être urbanisée à court ou moyen terme soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à la diligence du ou des opérateur(s) et ce en respectant le schéma de voirie défini au document graphique.
- **Zone 1AUh** en prolongement du village de Ceyrat. La commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre la desserte. La zone pourrait être urbanisée à court ou moyen terme soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à la diligence du ou des opérateur(s) et ce conformément aux orientations d'aménagement prévues au PLU.
La zone a pour vocation l'habitation dans laquelle l'accueil de commerces, services et équipements est autorisé.

- **Zone 1AUe** en prolongement du village de Ceyrat et dont la vocation principale est d'accueillir des équipements culturels et sportifs. La commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre la desserte et réaliser les aménagements destinés à sécuriser l'accès. La zone pourrait être urbanisée à court ou moyen terme soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à la diligence du ou des opérateur(s) et ce en respectant les point d'accès définis.
- **Zone 1AUX** située au lieu dit les Balladours destinée à être urbanisée de façon organisée pour l'accueil d'activités économiques, à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.
La zone 1AUX est une zone située le long de la RD 920. Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques, artisanales et commerciales, bureaux, hébergement hôtelier et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **La zone 2AU**

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation des ces zones est conditionnée par une modification du PLU à l'occasion de laquelle un règlement sera établi.

3- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone agricole définie à l'article R123-7 du code de l'Urbanisme est la suivante :

La zone A

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

4- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

Les zones naturelles définies à l'article R123-8 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

La zone N

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux, des espaces naturels et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique et écologique.

Cette zone comprend 5 secteurs

- un secteur Np couvrant les espaces naturel de qualité et les milieux sensibles liés notamment à la protection de la ressource en eau
- un secteur N1, où le caractère d'espace naturel doit être maintenu mais dans lequel on autorise des extensions limitées de constructions existantes
- un secteur Nh, de taille et de capacité limitée susceptible d'accueillir des constructions nouvelles.
- un secteur Nia , inconstructible du fait du caractère inondable et couvert par un Plan de Prévention des Risques inondation
- un secteur Nib , inconstructible du fait du caractère inondable par submersion liée à la rupture de barrage

- un secteur NI destiné à l'accueil des activités de loisirs

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- par la configuration des parcelles,
- par le caractère des constructions avoisinantes,
- par la topographie,
- par les servitudes d'utilité publique (PPR, etc...)

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Ces ouvrages seront réalisés, dans le cadre des contraintes techniques qui les concernent, de manière à réduire au minimum les nuisances et les risques pour le voisinage et à optimiser au maximum leur insertion dans le contexte bâti existant ou les espaces naturels environnants.

ARTICLE 5 – EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan comporte des emplacements réservés conformément à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L.123-7 du code de l'urbanisme). D'autre part, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

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

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

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRES

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 7 – NUISANCES SONORES

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur le territoire et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage. La zone de bruit figure sur le document graphique du règlement (périmètre d'isolement acoustique).

ARTICLE 8 – Prévention des risques

Il est rappelé que le territoire est soumis au risque inondation. Les aléas varient en fonction des secteurs du territoire. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vézère ou au Plan de Submersion. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 9 – Rappel

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- au renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, station de traitement des eaux, poste de refoulement...) les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, toute autorisation du sol est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En application des articles R.421-26 et R 421-27 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal, préalablement à toute démolition sur tout ou partie d'un bâtiment affecté à quelque usage que ce soit, le pétitionnaire devra obtenir un permis de démolir.

Dans le cadre de l'article L.123-1-5 7 alinéa^{*}, peuvent être identifiés et localisés des éléments du paysage, délimités des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et défini, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectifs. Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R421-17 et R 421-23 du code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles, peuvent être identifiés dans le règlement, au titre de l'article L.123-3-1 des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Comme indiqué dans l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. »

ARTICLE 10 –DEFINITIONS

Les définitions suivantes s'appliquent à l'ensemble des règlements des zones.

Article 10-1- Accès

Le mot « accès » est employé pour un accès par une voie carrossable. Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

Article 10-2- Alignement

L'alignement est la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Article 10-3- Annexes

Bâtiment ou partie du bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemple non exhaustive : abris bois, abris jardin, locaux piscine, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos,...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Article 10-4- Amélioration des constructions existantes

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

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

Article 10-5- Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Le coefficient d'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tout débord et surplomb inclus

Article 10-6- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre la surface de plancher de la construction et la surface du terrain sur lequel elle est édifiée. Ce rapport est exprimé en m². Pour une même zone ou partie de zone urbaine ou à urbaniser, des coefficients d'occupation du sol différents peuvent être fixés suivant les catégories de destination des constructions définies à l'antépénultième alinéa de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

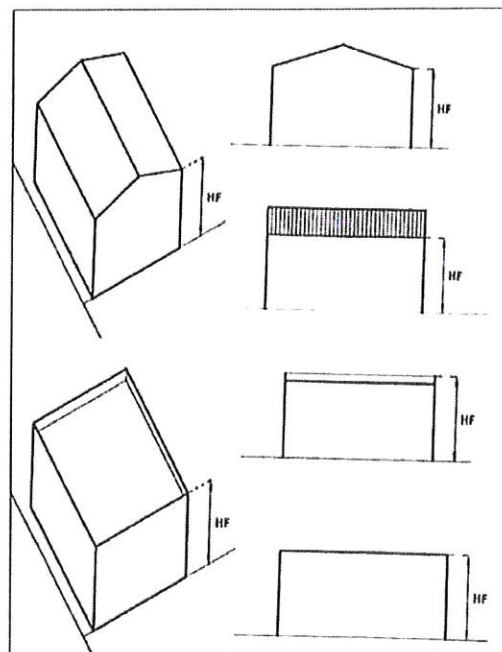
Article 10-7- Hauteurs – conditions de mesure des terrains en pente.

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau de trottoir de la voie d'accès principale dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, ou niveau du sol avant travaux dans le cas d'une construction implantée en retrait).

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas de toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

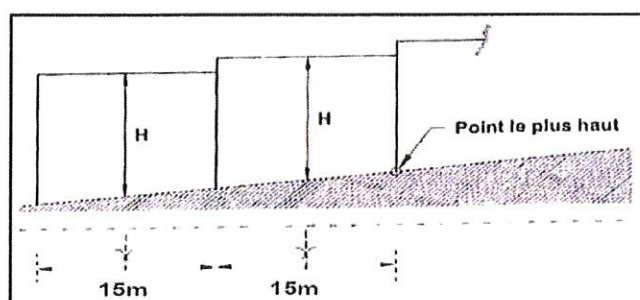
Calcul de la hauteur : toit en pente

Calcul de la hauteur : toit terrasse



Lorsque la hauteur d'une construction est conditionnée par la largeur de voie ou emprise publique (actuelle ou projetée), celle-ci est mesurée au droit de la construction entre les deux limites séparatives des terrains.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 15 mètres maximum, au milieu de chacune des séquences.



Article 10-8 – Calcul des hauteurs par niveaux

La réglementation fait souvent appel à la notion de gabarit des constructions afin de faciliter l'intégration architecturale des constructions.

La notion de « R » ou de niveaux « +1, +2, +3 » permet de donner un cadre sans forcément être contraint par une hauteur à l'égout ou au faîtage et rester ainsi plus cohérent avec le bâti environnant.

Le niveau, qu'il soit en Rez-de-chaussée ou à l'étage, sera compris entre 2,50m et 3m.

Un comble aura une hauteur en façade inférieure à 2m.

Article 10-9- Essences locales

Le territoire de la commune d'Espartignac se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc, bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes. *(cf. en annexe du présent règlement la liste élaborée par le CAUE de la Corrèze rubrique « Plateau »)*

Article 10-10- Grilles et grillages.

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

Article 10-11- Limite séparative

Ligne commune séparant deux propriétés privées.

Article 10-12- Marge de reculement

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Article 10-13- Surface de Plancher

Cette nouvelle surface constructible est issue du cumul des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1m80. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisées. Si le projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas les droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond à l'exigence de performances énergétiques émises par le Grenelle de l'environnement.

Article 10-14- Terrain

Ensemble de parcelles d'un même tenant appartenant à un même propriétaire

Article 10-15 Toit-terrasse

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

Article 10-16 : Voie :

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la partie historique du centre bourg de la commune d'Espartignac. Il s'agit d'une zone mixte dense d'habitat, de services, d'activités et d'équipements où les formes urbaines denses correspondent à celles d'une urbanisation ancienne typique d'un cœur de village.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping et de caravanings, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, non classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m²
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une activité principale existante.
- Les piscines à condition que la couverture éventuelle soit inférieure à 1,50 mètre au point le plus haut
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche et la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Autorise la transformation de locaux d'activité en logement sous réserve de bonnes conditions de desserte et de bonne condition d'éclairage et d'ensoleillement

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de

l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de l'intégration dans la voie publique communale.

Ces voies auront les caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules. Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable situé au droit du terrain.

Assainissement

- - Eaux usées :

Toute construction se raccordera au réseau public d'assainissement séparatif existant. Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans le respect des conditions réglementaires ;

- - Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

- - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre si possible :

- les aménagements nécessaires à la libre infiltration des eaux pluviales ou à la récupération de celles-ci.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque que la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation.

La récupération des eaux pluviales pour des usages autres qu'alimentaire est autorisée.

Les constructions seront équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluies. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature des sols ; pic rocheux,...) et présenter un volume usuel de 5m3 minimum.

Le traitement des eaux pluviales s'effectuera par des techniques d'hydrauliques douces et naturelles (type bassin de rétention, tranchée d'infiltration...).

Réseaux divers :

- - Electricité et Télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

- Collecte des déchets urbains

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 3 logements.
En matière de déchets, la présence de locaux de stockage avec tri sélectif sera réalisée pour les opérations d'ensemble.

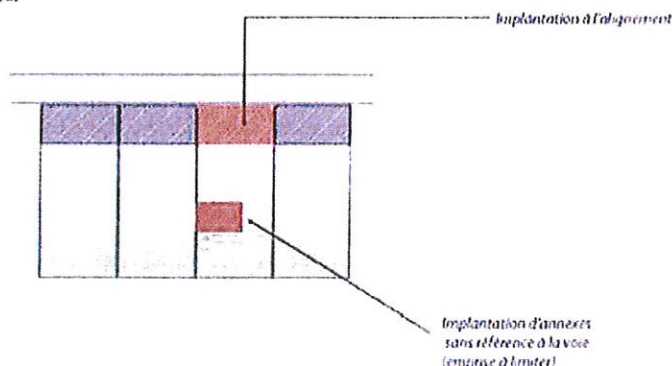
ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

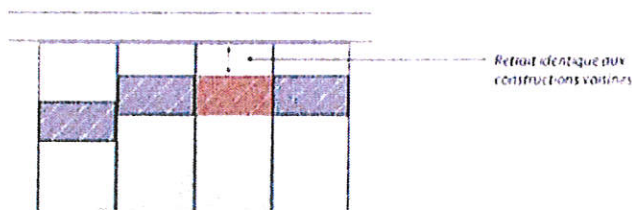
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins.
Seules les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² peuvent être implantées entre l'alignement et le fond de la parcelle. Au-delà de 20m², les annexes seront accolées à la construction principale

Cas général



Adaptations mineures (exemple)



Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la continuité est maintenue par la création d'un mur de clôture conforme à l'article UA11,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement en prenant le recul le moins important
- lorsque la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en recul,
- lorsque la construction projetée se situe à l'angle de voie, un recul est possible pour des raisons de sécurité et de visibilité

Les piscines doivent être sur la même parcelle que la construction principale et être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements publics collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Les reculs prescrits pourront être réduits afin de permettre la réalisation de corniche, auvents, débords de toiture et autres avancées par rapport au nu principal de la façade pour permettre une protection estivale.

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cadre de la mise en place éventuelle d'une isolation thermique par l'extérieur, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

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

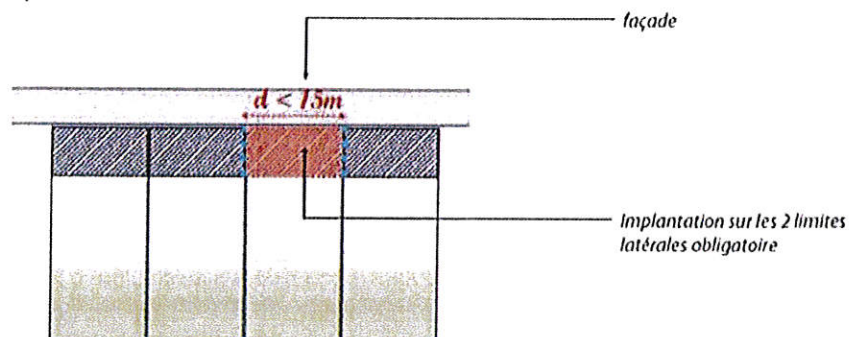
Les constructions peuvent être implantées :

- en **ordre continu** (donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie) dans le cas où la façade sur voie est inférieure à 15 mètres
- ou en **ordre semi continu** (donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie) dans le cas où la façade sur voie est supérieure à 15 mètres
- ou en **discontinu** lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 20 m .

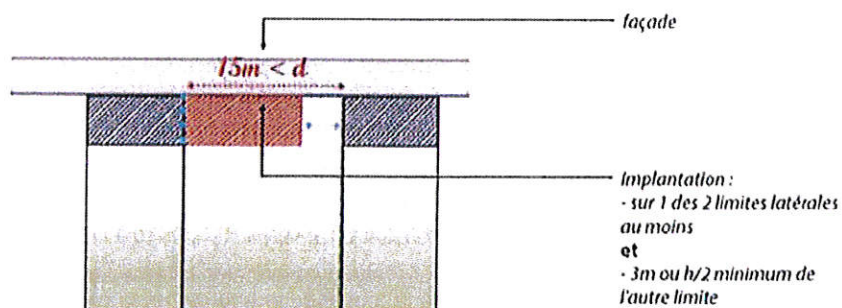
En cas de retrait par rapport à une ou deux limites séparatives latérales, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Voir schéma (ci-après)

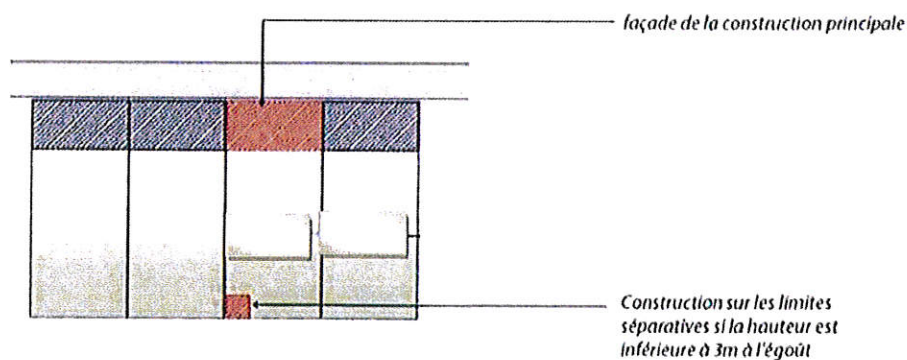
Cas où la façade est inférieure à 15 m



Cas où la façade est supérieure à 15 mètres



Cas des annexes



Les bassins des piscines devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives
Les annexes doivent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3,80 m à l'égout.

L'implantation le long des limites séparatives de propriété est autorisée afin de permettre la mitoyenneté lors de la réalisation de maisons jumelées.

Ceci permettra de créer des parcelles de taille plus petite afin d'économiser l'espace et favoriser l'accès aux jeunes ménages.

Le regroupement par les garages isole les maisons d'un point de vue sonore et améliore l'énergie thermique de l'ensemble.

L'arrière du regroupement favorisera les espaces verts afin de créer un cœur d'îlot vert.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence et de telle sorte qu'il en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+3+C, sans pouvoir dépasser 12 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité répondant aux objectifs HQE, pourront être réalisés suivant d'autres modalités régies par le présent règlement sous réserve d'un projet de qualité et d'une bonne intégration du projet dans son environnement. Les projets seront admis après concertation avec les élus et les hommes de l'art. Aucun projet ne pourra s'affranchir d'aucun règlement.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extra-régional tels que :

- chalet bois type montagnard,
- mas provençal,
- construction en rondin de bois

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

1- Façades :

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon homogène.

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

Les enduits seront de couleur beige, sable.

Pour les extensions, les façades en PVC sont proscrites. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorée sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. L'utilisation du verni brillant est interdite

Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

Pour les constructions en bois dont les façades sont en bois, le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorée sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré.

La façade principale de l'habitation et le jardin seront orientés Sud/ Sud-Est. Les masques de végétaux persistants à haute tiges seront alors proscrits sur cette orientation.

La façade Nord devra quant à elle être protégée par un masque végétal persistant, limitant ainsi l'impact du vent.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la façade principale de la construction qui les supporte.

2- Ouvertures, menuiseries

☐ Bâti existant ou extension

Sur la façade principale, les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. La création de fenêtres supplémentaires peut être autorisée dans la mesure où elles restituent ou intègrent l'ordonnance de la façade. Elles devront alors être conformes, dans leurs dimensions, divisions, proportions et moulures d'encadrement, aux baies existantes sur la façade.

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est à proscrire. Les systèmes d'occultation seront constitués de volets bois peints en harmonie de teintes avec les volets environnants ou les fenêtres. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air.

☐ Bâti neuf

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est à proscrire. Les systèmes d'occultation seront constitués de volets bois peints en harmonie de

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est pros crit. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries.

Les volets à battants existants ou les volets persiennes métalliques devront être conservés et restaurés à l'identique. En cas de nécessité, ils devront être remplacés par des volets bois ou des volets persiennes métalliques, peints de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

A l'exclusion des baies vitrées, des devantures ou vitrines de magasin, les volets roulants sont interdits. Les coffres seront dans ce cas intégrés à la construction et rendus non visibles. Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air.

☐ Bâti postérieur à 1948 ou récent :

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être dans le même alignement.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes fenêtres pourront être de dimension différente.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est pros crit. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries.

Le système d'occupation seront constitués de volets bois peint en harmonie de teintes avec les volets environnants. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Sur la façade Nord, il faudra limiter les ouvertures, et privilégier la disposition des pièces froides permettant ainsi de réduire et d'optimiser les besoins en chauffage.

Les grandes baies vitrées seront en priorité exposées plein Sud, éventuellement Sud-est et Sud-ouest afin de capter un rayonnement solaire maximal pour le convertir en chaleur.

3- Toitures

Il sera recherché la simplicité de volume et l'unité de conception pour les toitures.

L'ardoise de la Corrèze est le matériau de couverture traditionnel à Espartignac et dans le Pays d'Art et d'histoire.

☐ Bâti existant antérieur à 1948:

L'ardoise ou l'emploi de matériaux similaires à l'ardoise, tant par la forme ($\approx$ 20 centimètres par 30, épaisseur 5 millimètres environ), par l'aspect (pureau plat), la mise en œuvre (50 unités par m² environ) et de couleur ardoisée, est obligatoire.

Les couvertures en verre sont autorisées sur de petites surfaces, proportionnées aux bâtiments auquel elles sont accolées (sans excéder 25% de la surface de la toiture) et en alignement aux baies de la façade.

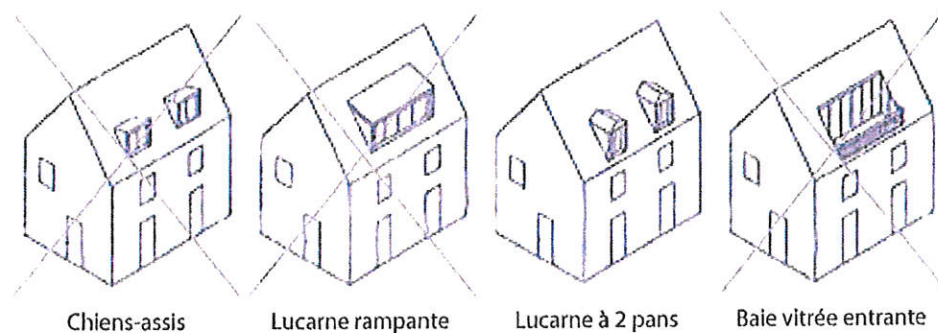
La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faîtage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes similaires à celles d'origine.

☐ Bâti postérieur à 1948 ou récent :

Pour les constructions neuves, les toits seront au minimum à 2 pans avec une pente minimale de 70% (35°) et pourront présenter au maximum 2 lignes de faîtage

L'ardoise ou l'emploi de matériaux faisant référence à l'ardoise (forme, aspect et teinte), est obligatoire.

L'éclairage des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à 2 pans (bâtière) ou 3 pans (Capucines). Les chiens assis sont interdits de même que les lucarnes rampantes ou en trapèze et les baies vitrées entrantes. (voir croquis ci-après)



Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre. Leur dimension ne dépasse pas 78x98 cm. Elles seront intégrées à la toiture et seront posées verticalement.

Les toits terrasses accessibles sont autorisés sur les parties annexes dans le bourg sous conditions :

- de ne pas être visibles de voies publiques
- d'être de niveau inférieur à la toiture principale
- d'être de surface bâtie de petite taille et proportionnelle au volume du bâti.

Les toits horizontaux végétalisés sont autorisés.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et peu visible du domaine public. Ils seront de teinte noir et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux.

Les pentes de toits seront comprises entre 30% et 60% avec un fonctionnement optimum à 45% pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

Pour les vérandas, la pente des toitures peut différer de celle du toit de bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux de toitures de bâti traditionnel

4- Les balcons, balustrades :

Les balcons, balustrades sont en métal à peindre dans la couleur des volets, de teinte sera nettement plus foncée que les menuiseries

5- Clôture :

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès si la parcelle n'a pas d'autre accès.

Les clôtures sur rue devront être de murets en pierre de pays ou maçonnés avec un enduit à la chaux, d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,60 m. Lorsque leur hauteur est inférieure à 0,60 m, les murs peuvent être surmontés d'une grille en bois ou en métal et non occlusive. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,60m. Les grilles de bois ou de métal sont peintes dans des teintes adaptées au contexte du centre bourg.

Les clôtures latérales seront réalisées en pierre de pays ou maçonnés avec un enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,60 m. Lorsque leur hauteur est inférieure à 0,60 m, les murs peuvent être surmontés d'une grille en bois ou en métal et non occlusive. Les clôtures grillagées souples vert foncé seront également autorisées.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60m.

Les grilles de bois ou de métal sont peintes dans des teintes adaptées au contexte du centre bourg.

Les clôtures pourront être végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales (voir liste en annexe), leur hauteur, dans ce cas n'excédera pas 2 mètres.

Les bâches plastiques, palissades en bois, et clôtures PVC sont interdites.

6- Annexes

Les annexes seront, soit maçonnées avec une finition identique au bâtiment principal, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traitées dans une teinte foncée. Teintes criardes, miel, blond ou doré exclues

L'ardoise ou l'emploi de matériaux faisant référence à l'ardoise (forme, aspect et teinte), est obligatoire.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles, les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher créée et les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places maximum par logement créé.

Pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite, il est exigé :

- 1 place pour 5 lits

Pour les établissements commerciaux ou artisanaux, 1 place pour 25 m² de surface de vente

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé :

- 1 place par chambre

La création de locaux pour le stationnement de vélo devra être prévue pour les entreprises, bureaux, équipements publics ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Limiter les surfaces imperméabilisées pour les aires de stationnement, en utilisant des matériaux drainant.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes

Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale, qu'elle soit minérale ou végétale, non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Une bande de pleine terre sur une largeur d'au moins 80 cm pourra être réalisée tout autour des pieds de façade pour une meilleure isolation thermique.

Pour les constructions nouvelles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerces, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leur aires de dégagement sera aménagée en espace vert.

Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères devra être prévu pour toutes opérations de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond à une zone secondaire d'habitat , de services, d'activités et d'équipements formant à un tissu urbain assez hétérogène correspondant à l'extension du bourg d'une part et d'autre part à l'urbanisation des villages de Ceyrat et La Borie. Les formes urbaines sont très diversifiées et traduisent une diversité d'époque de construction. Certains secteurs ne bénéficient pas du raccordement au réseau d'eaux usées et sont Indicés UB₁ .

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping et de caravanings, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, classées ou non pour la protection de l'environnement et sous réserve que la surface de vente ne soit pas supérieure à 1000 m²
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale existante.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche et la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Autorise la transformation de locaux d'activité en logement sous réserve de bonnes conditions de desserte et de bonne condition d'éclaircissement et d'ensoleillement

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies auront les caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules. Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable situé au droit du terrain.

Assainissement

- Eaux usées :

En UB : Toute construction se raccordera au réseau public d'assainissement séparatif existant. Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect des conditions réglementaires.

En UB1 : Les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur un dispositif de traitement agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre leur raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

- Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre si possible :

- les aménagements nécessaires à la libre infiltration des eaux pluviales ou à la récupération de celles-ci.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque que la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation.

La récupération des eaux pluviales pour des usages autres qu'alimentaire est autorisée.

Les constructions seront équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluies. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature des sols ; pic rocheux,...) et présenter un volume usuel de 5m³ minimum.

Le traitement des eaux pluviales s'effectuera par des techniques d'hydrauliques douces et naturelles (type bassin de rétention, tranchée d'infiltration...).

Réseaux divers :

- *Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

- *Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 5 logements.

En matière de déchets, la présence de locaux de stockage avec tri sélectif sera réalisée pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

UB : Non réglementé

UB1 : la surface des terrains sera compatible avec le mode d'assainissement préconisé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales ainsi que les annexes doivent être implantées dans une bande de constructibilité comprise entre 0-25 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de constructions existantes implantées au-delà de 25 mètres. L'extension ne pourra se faire à condition qu'elle n'augmente pas le recul.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements publics collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- en **ordre continu** (donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie) dans le cas où la façade sur voie est inférieure à 15 mètres
- ou en ordre **semi continu** (donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touche une voie) dans le cas où la façade sur voie est supérieure à 15 mètres
- ou en **discontinu** lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 20 m .

En cas de retrait par rapport à une ou deux limites séparatives latérales, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés à une distance au moins égale à 1 m des limites séparatives

Les annexes doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 m à l'égout.

L'implantation le long des limites séparatives de propriété est autorisée afin de permettre la mitoyenneté lors de la réalisation de maisons jumelées.

Ceci permettra de créer des parcelles de taille plus petite afin d'économiser l'espace et favoriser l'accession aux jeunes ménages.

Le regroupement par les garages isole les maisons d'un point de vue sonore et améliore l'énergie thermique de l'ensemble.

L'arrière du regroupement favorisera les espaces verts afin de créer un cœur d'îlot vert.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence et de telle sorte qu'il en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+2+C, sans pouvoir dépasser 9 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3, 80 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions nécessaires aux services publics, installations d'intérêt général et les équipements publics, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité répondant aux objectifs HQE, pourront être réalisés suivant d'autres modalités régit par le présent règlement sous réserve d'un projet de qualité et d'une bonne intégration du projet dans son environnement. Les projets seront admis après concertation avec les élus et les hommes de l'art. Aucun projet ne pourra s'affranchir d'aucun règlement.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extra-régional tels que :

- chalet bois type montagnard,
- mas provençal,
- construction en rondin de bois

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

1- Façades :

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon homogène.

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

Les enduits seront de couleur beige, sable.

Pour les extensions, les façades en PVC sont proscrites. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré.

L'utilisation du verni brillant est interdite

Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointolements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

Pour les constructions en bois dont les façades sont en bois, le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorée sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré.

L'isolation par l'extérieur peut être admise sous condition d'une finition enduite. La finition bois pourra être acceptée. En revanche, l'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien présentant un caractère patrimonial et sur les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

La façade principale de l'habitation et le jardin seront orientés Sud/ Sud-Est. Les masques de végétaux persistants à haute tiges seront alors proscrits sur cette orientation.

La façade Nord devra quant à elle être protégée par un masque végétal persistant, limitant ainsi l'impact du vent.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la façade principale de la construction qui les supporte.

2- Ouvertures, menuiseries

☐ Bâti existant antérieur à 1948 ou extension :

Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique.

Sur la façade principale, les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. La création de fenêtres supplémentaires peut être autorisée dans la mesure où elles restituent ou intègrent l'ordonnance de la façade. Elles devront alors être conformes, dans leurs dimensions, divisions, proportions et moulures d'encadrement, aux baies existantes sur la façade.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est proscrit. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries. Le système d'occultation seront constitués de volets bois peint en harmonie de teintes avec les volets environnants. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur. Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air. Les volets à battants existants ou les volets persiennes métalliques devront être conservés et restaurés à l'identique. En cas de nécessité, ils devront être remplacés par des volets bois ou des volets persiennes métalliques, peints de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

☐ Bâti postérieur à 1948 ou récent :

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être dans le même alignement.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est proscrit. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries. Le système d'occultation seront constitués de volets bois peint en harmonie de teintes avec les volets environnants. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur. Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes fenêtres pourront être de dimension différente.

Sur la façade Nord, il faudra limiter les ouvertures, et privilégier la disposition des pièces froides permettant ainsi de réduire et d'optimiser les besoins en chauffage.

Les grandes baies vitrées seront en priorité exposées plein Sud, éventuellement Sud-est et Sud-ouest afin de capter un rayonnement solaire maximal pour le convertir en chaleur.

3-Toitures :

☐ Bâti existant antérieur à 1948 ou extension :

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) seront maintenus. La restauration des toitures sera réalisée avec de l'ardoise ou en tuile plate ou mécanique de teinte ardoise ou brune.

☐ Bâti postérieur à 1948 ou récent :

Les constructions neuves devront présenter un aspect relationnel direct avec les constructions environnantes.

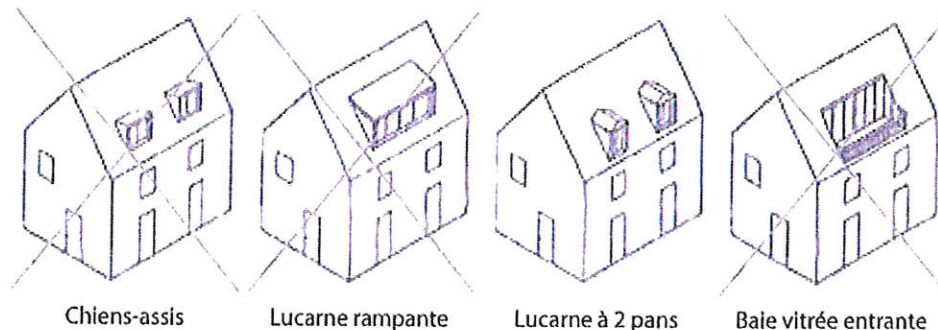
Les toits seront au minimum à 2 pans avec une pente minimale de 70% (35°) et pourront présenter au maximum 2 lignes de faîtage.

L'ardoise ou l'emploi de matériaux faisant référence à l'ardoise (forme, aspect et teinte), est obligatoire.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et peu visible du domaine public. Ils seront de teinte noir et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux. Ces dispositifs techniques devront être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

L'éclairage des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à 2 pans (bâtière) ou 3 pans (Capucines). Les chiens assis sont interdits de même que les lucarnes rampantes ou en trapèze et les baies vitrées entrantes.



Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre. Leur dimension ne dépasse pas 78x98 cm. Elles seront intégrées à la toiture et seront posées verticalement.

Les toits horizontaux végétalisés sont autorisés.

Pour les vérandas, la pente des toitures peut différer de celle du toit de bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux de toitures de bâti traditionnel.

4- Clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m.

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès si la parcelle n'a pas d'autre accès.

Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Sur la limite avec le domaine public, elles devront être constituées soit :

- de haie végétale mixte composée d'essences locales (Buis, prunelier, noisetier,...) éventuellement doublé d'un grillage
- de murets en pierre ou maçonnés avec un enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 et qui peut être accompagné d'une grille de bois ou de métal autorisées sont ajourées. Elles seront peintes dans des teintes adaptées au contexte urbain.

Les bâches plastiques et clôtures PVC sont interdites.

5- Annexes

Les annexes seront, soit maçonnées avec une finition identique au bâtiment principal, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traitées dans une teinte foncée. Teintes criardes, miel, blond ou doré exclues. Les matériaux utilisés pour les toitures doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles, les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher créée et les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction sera assuré en dehors des voies publiques dans les conditions suivantes

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places maximum par logement créé
- Bureaux et services :
1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite :
1 place pour 5 lits
- Etablissements commerciaux ou artisanaux :
1 place pour 25m² de surface de vente.
- Hébergement hôtelier :
1 place par chambre
- Services publics ou d'intérêt collectif : en fonction de la nature

La création de locaux pour le stationnement de vélo devra être prévue pour les entreprises, bureaux, équipements publics ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Limiter les surfaces imperméabilisées pour les aires de stationnement, en utilisant des matériaux drainant.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction et aménagement de surface (voies, allées, parking,...) doivent être végétalisés ou plantés avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale, qu'elle soit minérale ou végétale, non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Des clôtures – écrans végétalisées pourront être édifiées afin de masquer les stockages ou éléments dévalorisants.

Une bande de pleine terre sur une largeur d'au moins 80 cm pourra être réalisée tout autour des pieds de façade pour une meilleure isolation thermique

Pour les constructions nouvelles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerces, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leur aires de dégagement sera aménagée en espace vert.

Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères devra être prévu pour toutes opérations de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs de la commune situés en prolongement de l'urbanisation existante du bourg et de Ceyrat insuffisamment équipés à la date du PLU et pour lesquels la commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre la desserte. La zone pourrait être urbanisée à court ou moyen terme soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à la diligence du ou des opérateur(s) et ce en respectant les point d'accès définis.

Un secteur 1AUe est destiné à l'accueil des équipements collectifs

Dans le cas d'une opération d'ensemble, devra être prévu une offre de petit logement sur dix logements construits un devra être de petite taille.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanings, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

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

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone 1AU

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles respectent le schéma de voirie figurant sur le document graphique.
- lorsqu'une opération porte sur plus de 1 ha ou sur la totalité de la zone 1AU, toute construction ne sera autorisée qu'après approbation par la commune d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- Les établissements à destination d'activités artisanales ou commerciales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. La surface de vente pour les commerces ne devra pas être supérieure à 1000 m²
- L'extension de constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la superficie existante du bâtiment et 250 m² de surface de plancher au total (ancien + nouveau).
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis si d'une part ils respectent la pente naturelle du sol et d'autre part s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité : limiter les remblais ou ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels par des plantations et des végétalisations. Les enrochements visibles sont proscrits.

En zone 1AUe

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs à vocation sportive et culturelle

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Voies ouvertes au public (publiques et privées)

La création de voies nouvelles, le choix de leur tracé, de leur topographie et de leur traitement devra permettre d'en limiter au maximum l'impact visuel dans le paysage, et respecter un plan d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération préalablement autorisé.

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagés, sans pouvoir être inférieur à 4 (quatre) mètres de largeur.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

En règle générale, les voiries en impasse sont à éviter sauf en cas d'impossibilité technique par rapport au schéma de voirie proposé. Dans ce cas aucune voie en impasse n'aura plus de 30 mètres de longueur et devra comporter un espace de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable situé au droit du terrain.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction se raccordera au réseau public d'assainissement séparatif existant.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

- Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre si possible :

- les aménagements nécessaires à la libre infiltration des eaux pluviales ou à la récupération de celles-ci.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque que la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation.

La récupération des eaux pluviales pour des usages autres qu'alimentaire est autorisée.

Les constructions seront équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluies. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature des sols ; pic rocheux,...) et présenter un volume usuel de 5m³ minimum.

Le traitement des eaux pluviales s'effectuera par des techniques d'hydrauliques douces et naturelles (type bassin de rétention, tranchée d'infiltration...).

Réseaux divers :

- *Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

- *Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 3 logements.

En matière de déchets, la présence de locaux de stockage avec tri sélectif sera réalisée pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les façades sur rue, à l'exception des équipements techniques publics et des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des annexes de moins de 20 m², doivent s'implanter à l'alignement ou en suivant le même recul que les constructions voisines.

Dans le cas où les deux constructions voisines n'ont pas le même retrait, l'implantation se fera par rapport au retrait le plus faible.

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

La construction doit être implantée :

- d'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres.
- sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres
- Ou en retrait des deux limites latérales lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 20 m.

En cas de retrait par rapport à une ou deux limites séparatives latérales, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation le long des limites séparatives de propriété est autorisée afin de permettre la mitoyenneté lors de la réalisation de maisons jumelées.

Ceci permettra de créer des parcelles de taille plus petite afin d'économiser l'espace et favoriser l'accession aux jeunes ménages.

Le regroupement par les garages isole les maisons d'un point de vue sonore et améliore l'énergie thermique de l'ensemble.

L'arrière du regroupement favorisera les espaces verts afin de créer un cœur d'îlot vert.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence et de telle sorte qu'il en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+2+C, sans pouvoir dépasser 9 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,80 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque le projet prévoit l'installation de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.

Pour les constructions nécessaires aux services publics, installations d'intérêt général et les équipements publics, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité répondant aux objectifs HOE, pourront être réalisés suivant d'autres modalités régis par le présent règlement sous réserve d'un projet de qualité et d'une bonne intégration du projet dans son environnement. Les projets seront admis après concertation avec les élus et les hommes de l'art. Aucun projet ne pourra s'affranchir d'aucun règlement.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extra-régional tels que :

- chalet bois type montagnard,
- mas provençal,
- construction en rondin de bois

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

1- Façades :

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon homogène.

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

Les enduits seront de couleur beige, sable.

Pour les extensions, les façades en PVC sont proscrites. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. L'utilisation du verni brillant est interdite

Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

Pour les constructions en bois dont les façades sont en bois, le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorée sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré.

La façade principale de l'habitation et le jardin seront orientés Sud/ Sud-Est. Les masques de végétaux persistants à haute tiges seront alors proscrits sur cette orientation.

La façade Nord devra quant à elle être protégée par un masque végétal persistant, limitant ainsi l'impact du vent.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la façade principale de la construction qui les supporte.

2- Ouvertures, menuiseries

☐ Bâti existant ou extension

Sur la façade principale, les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. La création de fenêtres supplémentaires peut être autorisée dans la mesure où elles restituent ou intègrent l'ordonnance de la façade. Elles devront alors être conformes, dans leurs dimensions, divisions, proportions et moulures d'encadrement, aux baies existantes sur la façade.

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est proscrit. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries.

Le système d'occultation seront constitués de volets bois peint en harmonie de teintes avec les volets environnants ou les fenêtres. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air.

❑ Bâti neuf

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est à proscrire. Les systèmes d'occultation seront constitués de volets bois peints en harmonie de teintes avec les volets environnants ou les fenêtres. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes fenêtres pourront être de dimension différente.

Sur la façade Nord, il faudra limiter les ouvertures, et privilégier la disposition des pièces froides permettant ainsi de réduire et d'optimiser les besoins en chauffage.

Les grandes baies vitrées seront en priorité exposées plein Sud, éventuellement Sud-est et Sud-ouest afin de capter un rayonnement solaire maximal pour le convertir en chaleur

3-Toitures :

❑ Bâti existant ou extension

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) seront maintenus. La restauration des toitures sera réalisée avec de l'ardoise ou en tuile plate ou mécanique de teinte ardoise ou brune.

❑ Bâti neuf

Les constructions neuves devront présenter un aspect relationnel direct avec les constructions environnantes.

Les toits seront au minimum à 2 pans avec une pente minimale de 70% (35°) et pourront présenter au maximum 2 lignes de faîtage.

L'ardoise ou l'emploi de matériaux faisant référence à l'ardoise (forme, aspect et teinte), est obligatoire. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et peu visible du domaine public. Ils seront de teinte noir et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux. Ces dispositifs techniques devront être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté

Les toits horizontaux végétalisés sont autorisés.

Pour les vérandas, la pente des toitures peut différer de celle du toit de bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux de toitures de bâti traditionnel

4- Clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès si la parcelle n'a pas d'autre accès.

Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Sur la limite avec le domaine public, elles devront être constituées soit :

- de haie végétale mixte composée d'essences locales (Buis, prunelier, noisetier,...) éventuellement doublé d'un grillage
- de murets en pierre ou maçonnés avec un enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 et qui peut être accompagné d'une grille de bois ou de métal autorisées sont ajourées. Elles seront peintes dans des teintes adaptées au contexte urbain.

Les bâches plastiques et clôtures PVC sont interdites.

5- Annexes

Les annexes seront, soit maçonnées avec une finition identique au bâtiment principal, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traitées dans une teinte foncée. Teintes criardes, miel, blond ou doré exclues. Les matériaux utilisés pour les toitures doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles, les extensions de plus de 50 m2 de surface de plancher créée et les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction sera assuré en dehors des voies publiques dans les conditions suivantes

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places maximum par logement créé
- Bureaux et services :
1 place pour 50 m2 de surface de plancher
- Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite :
1 place pour 5 lits
- Etablissements commerciaux ou artisanaux :
1 place pour 25m² de surface de vente.
- Hébergement hôtelier :
1 place par chambre
- Services publics ou d'intérêt collectif : en fonction de la nature

La création de locaux pour le stationnement de vélo devra être prévue pour les entreprises, bureaux, équipements publics ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Limitier les surfaces imperméabilisées pour les aires de stationnement, en utilisant des matériaux drainant.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction et aménagement de surface (voies, allées, parking,...) doivent être végétalisés ou plantés avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale, qu'elle soit minérale ou végétale, non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Une bande de pleine terre sur une largeur d'au moins 80 cm pourra être réalisée tout autour des pieds de façade pour une meilleure isolation thermique

Pour les constructions nouvelles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerces, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leur aires de dégagement sera aménagée en espace vert.

Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères devra être prévu pour toutes opérations de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUh

La zone 1AUh correspond aux secteurs de la commune situés en prolongement du village de Ceyrat. La commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre la desserte. La zone pourrait être urbanisée à court ou moyen terme soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à la diligence du ou des opérateur(s) et ce conformément aux orientations d'aménagement prévues au PLU..

La zone a pour vocation l'habitation dans laquelle l'accueil de commerces, services et activités non nuisantes sera autorisé

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanings, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagement prévues au PLU
- lorsqu'une opération porte sur plus de 1 ha ou sur la totalité de la zone 1AU, toute construction ne sera autorisée qu'après approbation par la commune d'un plan d'aménagement d'ensemble.
- En deçà d'un hectare, les constructions sont autorisées à conditions qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone
- Les établissements à destination d'activités artisanales ou commerciales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. La surface de vente pour les commerces ne devra pas être supérieure à 1000 m²
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis si d'une part ils respectent la pente naturelle du sol et d'autre part s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité : limiter les

remblais ou ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels par des plantations et des végétalisations. Les enrochements visibles sont proscrits.

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Voies ouvertes au public (publiques et privées)

La création de voies nouvelles, le choix de leur tracé, de leur topographie et de leur traitement devra permettre d'en limiter au maximum l'impact visuel dans le paysage, et respecter un plan d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération préalablement autorisé.

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagés, sans pouvoir être inférieur à 4 (quatre) mètres de largeur.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

En règle générale, les voiries en impasse sont à éviter sauf en cas d'impossibilité technique par rapport à l'orientation d'aménagement proposée. Dans ce cas aucune voie en impasse n'aura plus de 30 mètres de longueur et devra comporter un espace de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable situé au droit du terrain.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction se raccordera au réseau public d'assainissement séparatif si il existe.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect des conditions réglementaires.

En cas d'assainissement autonome, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur un dispositif de traitement agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre leur raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

- Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre si possible :

- les aménagements nécessaires à la libre infiltration des eaux pluviales ou à la récupération de celles-ci.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque que la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation.

La récupération des eaux pluviales pour des usages autres qu'alimentaire est autorisée.

Les constructions seront équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluies. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature des sols ; pic rocheux,...) et présenter un volume usuel de 5m³ minimum.

Le traitement des eaux pluviales s'effectuera par des techniques d'hydrauliques douces et naturelles (type bassin de rétention, tranchée d'infiltration...).

Réseaux divers :

- Electricité et Télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

- Collecte des déchets urbains

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 3 logements.

En matière de déchets, la présence de locaux de stockage avec tri sélectif sera réalisée pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de tout bâtiment nouveau, à l'exception des équipements techniques publics et des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des annexes d'habitation d'une superficie inférieure à 20 m², doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 25 m de large par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue.

D'autres implantations sont toutefois possibles en fonction des contraintes liées à la topographie ou au paysage urbain avoisinant.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

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

La construction doit être implantée :

- d'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres.
- sur une limite latérale ou en retrait des limites lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres. En cas de retrait par rapport aux limites séparative latérale, la

distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 m ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence et de telle sorte qu'il en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+2+C, sans pouvoir dépasser 10 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,80 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions nécessaires aux services publics, installations d'intérêt général et les équipements publics, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité répondant aux objectifs HOE, pourront être réalisés suivant d'autres modalités régit par le présent règlement sous réserve d'un projet de qualité et d'une bonne intégration du projet dans son environnement. Les projets seront admis après concertation avec les élus et les hommes de l'art. Aucun projet ne pourra s'affranchir d'aucun règlement.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extra-régional tels que :

- chalet bois type montagnard,
- mas provençal,
- construction en rondin de bois

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

1- Façades :

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon homogène.

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

Les enduits seront de couleur beige, sable.

Pour les extensions, les façades en PVC sont proscrites. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré. L'utilisation du verni brillant est interdite

Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

Pour les constructions en bois dont les façades sont en bois, le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorée sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré.

La façade principale de l'habitation et le jardin seront orientés Sud/ Sud-Est. Les masques de végétaux persistants à haute tiges seront alors proscrits sur cette orientation.

La façade Nord devra quant à elle être protégée par un masque végétal persistant, limitant ainsi l'impact du vent.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la façade principale de la construction qui les supporte.

2- Ouvertures, menuiseries

☐ Bâti existant ou extension

Sur la façade principale, les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. La création de fenêtres supplémentaires peut être autorisée dans la mesure où elles restituent ou intègrent l'ordonnance de la façade. Elles devront alors être conformes, dans leurs dimensions, divisions, proportions et moulures d'encadrement, aux baies existantes sur la façade.

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est à proscrire. Les systèmes d'occultation seront constitués de volets bois peints en harmonie de teintes avec les volets environnants ou les fenêtres. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air.

☐ Bâti neuf

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est à proscrire. Les systèmes d'occultation seront constitués de volets bois peints en harmonie de

teintes avec les volets environnants ou les fenêtres. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.
Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air.
Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes fenêtres pourront être de dimension différente.

Sur la façade Nord, il faudra limiter les ouvertures, et privilégier la disposition des pièces froides permettant ainsi de réduire et d'optimiser les besoins en chauffage.
Les grandes baies vitrées seront en priorité exposées plein Sud, éventuellement Sud-est et Sud-ouest afin de capter un rayonnement solaire maximal pour le convertir en chaleur

3-Toitures :

☐ Bâti existant ou extension

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) seront maintenus. La restauration des toitures sera réalisée avec de l'ardoise ou en tuile plate ou mécanique de teinte ardoise ou brune.

☐ Bâti neuf

Les constructions neuves devront présenter un aspect relationnel direct avec les constructions environnantes.

Les toits seront au minimum à 2 pans avec une pente minimale de 70% (35°) et pourront présenter au maximum 2 lignes de faîtage. L'ardoise ou l'emploi de matériaux faisant référence à l'ardoise (forme, aspect et teinte), est obligatoire.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et peu visible du domaine public. Ils seront de teinte noir et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux. Ces dispositifs techniques devront être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté

Les toits horizontaux végétalisés sont autorisés.

Pour les vérandas, la pente des toitures peut différer de celle du toit de bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux de toitures de bâti traditionnel

4- Clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès si la parcelle n'a pas d'autre accès.

Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Sur la limite avec le domaine public, elles devront être constituées soit :

- de haie végétale mixte composée d'essences locales (Buis, prunelier, noisetier,...) éventuellement doublé d'un grillage
- de murets en pierre ou maçonnés avec un enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 et qui peut être accompagné d'une grille de bois ou de métal autorisées sont ajourées. Elles seront peintes dans des teintes adaptées au contexte urbain.

Les bâches plastiques et clôtures PVC sont interdites.

5- Annexes

Les annexes seront, soit maçonnées avec une finition identique au bâtiment principal, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traitées dans une teinte foncée. Teintes criardes, miel, blond ou doré exclues. Les matériaux utilisés pour les toitures doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

ARTICLE 1AUh12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction sera assuré en dehors des voies publiques dans les conditions suivantes

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places maximum par logement créé
- Bureaux et services :
1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite :
1 place pour 5 lits
- Etablissements commerciaux ou artisanaux :
1 place pour 25m² de surface de vente.
- Hébergement hôtelier :
1 place par chambre

La création de locaux pour le stationnement de vélo devra être prévue pour les entreprises, bureaux, équipements publics ainsi que pour les opérations d'ensemble.

Limiter les surfaces imperméabilisées pour les aires de stationnement, en utilisant des matériaux drainant.

ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction et aménagement de surface (voies, allées, parking,...) doivent être végétalisés ou plantés avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale, qu'elle soit minérale ou végétale, non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Une bande de pleine terre sur une largeur d'au moins 80 cm pourra être réalisée tout autour des pieds de façade pour une meilleure isolation thermique

Pour les constructions nouvelles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerces, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leur aires de dégagement sera aménagée en espace vert.

Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères devra être prévu pour toutes opérations de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX correspond aux secteurs de la commune situés au lieu dit les Balladours. Ils sont destinés à être urbanisés de façon organisée pour l'accueil d'activités économiques, à court ou à moyen terme soit dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à la diligence du ou des opérateur(s) et ce conformément aux orientations d'aménagement prévues au PLU..

La zone 1AUX est une zone située le long de la RD 920. Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques, artisanales et commerciales, bureaux, hébergement hôtelier et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- Les logements
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping et de caravansings, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ICPE
- Les exhaussements et les affouillements sous condition d'une intégration au site
- les constructions à usage d'industrie à l'exception des industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Voies ouvertes au public (publiques et privées)

La création de voies nouvelles, le choix de leur tracé, de leur topographie et de leur traitement devra permettre d'en limiter au maximum l'impact visuel dans le paysage, et respecter un plan d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération préalablement autorisé.

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagés, sans pouvoir être inférieur à 4 (quatre) mètres de largeur. Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

En règle générale, les voiries en impasse sont à éviter sauf en cas d'impossibilité technique par rapport à l'orientation d'aménagement proposée. Dans ce cas aucune voie en impasse n'aura plus de 30 mètres de longueur et devra comporter un espace de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

ARTICLE 1AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable situé au droit du terrain.

Assainissement

- Eaux usées:

Toute construction se raccordera au réseau public d'assainissement séparatif si il existe.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect des conditions réglementaires.

En cas d'assainissement autonome, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur un dispositif de traitement agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre leur raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux

- Eaux usées non domestiques:

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

- Eaux pluviales:

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre si possible :

- les aménagements nécessaires à la libre infiltration des eaux pluviales ou à la récupération de celles-ci.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque que la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation.

La récupération des eaux pluviales pour des usages autres qu'alimentaire est autorisée. Les constructions seront équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluies. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature des sols : pic rocheux,...) et présenter un volume usuel de 5m³ minimum.

Le traitement des eaux pluviales s'effectuera par des techniques d'hydrauliques douces et naturelles (type bassin de rétention, tranchée d'infiltration...).

Réseaux divers :

- *Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

- *Collecte des déchets*

En matière de déchets, la présence de locaux de stockage avec tri sélectif sera réalisée.

ARTICLE 1AUX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la RD 920, les conditions d'implantation des nouvelles constructions seront définies dans le dossier d'étude dérogatoire à l'article L411-6 du Code de l'Urbanisme présent en Annexe.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

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

Les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

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

Implantation libre

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 50 % de la superficie des terrains.

Pour les bâtiments à usage d'activités de plus de 200 m² d'emprise au sol, il est demandé de porter une attention particulière à l'emprise des plates-formes au strict nécessaire pour l'usage afin de limiter les terrassements. A cet égard, il est demandé de justifier la forme et la superficie des éventuelles cours et voies destinées à la circulation des poids lourds par le tracé de rayons de

giration. Il est requis d'inscrire la longueur de la plate-forme le long des courbes de niveau sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit à partir du point le plus bas du terrain naturel

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) ou d'intérêt collectifs ne sont pas concernés par ces dispositions.

ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Règles générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité répondant aux objectifs HQE, pourront être réalisés suivant d'autres modalités régies par le présent règlement sous réserve d'un projet de qualité et d'une bonne intégration du projet dans son environnement. Les projets seront admis après concertation avec les élus et les hommes de l'art. Aucun projet ne pourra s'affranchir d'aucun règlement.

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les murs de soutènement et les enrochements devront s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leurs matériaux. Leur hauteur ne devra pas excéder 2m. Ils seront composés principalement de muret en pierre, les petits blocs de pierre (50cm de haut maximum) seront tolérés mais ils devront être végétalisés pour une meilleure intégration.

La profondeur des bâtiments par rapport à la façade principale devra être d'un minimum de 10 mètres et ceci pour le volume principal.

1 - Toitures

Les toitures seront soit à 2 pans soit mono pente, ou cachées par des bandeaux formant un acrotère horizontal. Elles seront recouvertes en tuile mécanique de couleur ardoise ou brune ou de tous matériaux plans de teintes sombre.

D'une manière générale, le sens principal du faîtage doit être parallèle par rapport aux voies

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et peu visible du domaine public. Ils seront de teinte noire et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux.

La réalisation de dépôts ou de stockage à l'air libre pourra être conditionnée à la plantation d'un écran de verdure le long des limites séparatives

2 – Façades

Les matériaux employés à nus sont :

- - l'acier ou l'aluminium gris foncé,
- - le verre,
- - le béton,
- - la pierre,
- - le bois.

Les teintes seront neutres, foncés, dans les gammes gris et brun.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite, type parpaing, brique.

Les façades sont marquées par la prédominance des lignes horizontales et toutes les façades sont traitées avec le même soin.

La façade principale sera orientée Sud/ Sud- Ouest. Les masques de végétaux persistants à haute tiges seront alors proscrits sur cette orientation.

La façade Nord devra quant à elle être protégée par un masque végétal persistant, limitant ainsi l'impact du vent.

Les devantures commerciales à créer devront être identiques à la forme de la baie et positionnées en tableau (retrait de 15cm). Les éléments techniques devront être intégrés à la devanture.

Les teintes des devantures devront être dans les gammes des gris colorés. Les teintes fluorescentes et vives sont proscrites.

Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur de l'acrotère. 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. Cette dernière sera localisée à l'enseigne s'en dépasser 1m50 de haut et 5m de large. Des dimensions plus petites pourront être demandées si le bâtiment est petit.

3 - Clôtures et murets de soutènement ou de séparation

Conserver les haies arborées naturelles en limites de parcelle et bord de voie.

Les clôtures en limite de propriété devront être uniquement constituées par des grillages, doublés par une haie vive d'essences locales mixtes.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf en cas de réglementation spécifique liée à l'activité.

Les clôtures pleines ne sont pas autorisées, sauf dans le cas où elles sont utilisées en tant que murs de soutènement. La construction de murs le long de la RD 920 est interdite.

La construction de murets de soutènement et de séparation est autorisée à condition qu'elle soit réalisée avec un matériau s'intégrant parfaitement aux couleurs de l'environnement, tels que matériaux de type gabion, sous réserve que la pierre utilisée soit locale et que les murs soient végétalisables.

La hauteur maximale des murs de soutènement est de 1,50m.

Des clôtures – écrans paysagers pourraient être édifiées en prolongement du bâti afin de masquer les stockages ou éléments dévalorisants.

ARTICLE 1AUX12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 25m² de surface de vente

Pour les dépôts et installations, il est exigé :

- 1 place pour 200 m² de surface de plancher

Pour l'artisanat, il est exigé :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

La création de locaux pour le stationnement de vélo devra être prévue pour les entreprises, bureaux, équipements publics.

Limitier les surfaces imperméabilisées pour les aires de stationnement, en utilisant des matériaux drainant.

ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés toutes les 4 places soit regroupés de façon à former des haies ou des bosquets destinés à rompre la monotonie de l'aire de stationnement.

Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale, qu'elle soit minérale ou végétale, non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions nouvelles à usage de commerces, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leur aires de dégagement sera aménagée en espace vert.

Les accotements, les talus de déblais et remblais seront engazonnés et plantés.

Les zones de stockage ou de dépôts de matériaux devront être intégrées dans des dispositifs paysagers.

Les marges de reculement fixées à l'article 1AUX6 et les marges d'isolement fixées à l'article 1AUX7 seront, dans la mesure du possible, plantées d'arbres ou d'arbustes. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts

Les essences recommandées pour les plantations d'arbres sont les suivantes ; chênes pédonculés, noyers, tilleuls, érables, marronniers, châtaigniers.

Les résineux et les peupliers sont déconseillés. La plantation d'acacias ou de robinias le long des voies n'est pas souhaitable.

Les essences recommandées pour la plantation de haies libres et de massifs d'arbustes (feuillage non persistant et de couleur claire) sont les suivants : noisetiers, acacias, églantiers, aubépines épineuses, sorbiers, prunelliers, bouleaux, châtaigniers.

Pour les espaces engazonnés, un choix d'espèces de graminées rustiques sera effectué.

ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieure organisé à dominante d'habitat (2AUH) ou d'autres activités (2AUX).

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU à l'occasion de laquelle le règlement sera établi pour ces zones.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif,
- les exhaussements et affouillements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2ha à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction,
- la réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seul extension possible).

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les extensions et annexes des constructions existantes devront s'implanter en continuité du bâtiment principal, et en respectant l'alignement ou le retrait.

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

La construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m. La hauteur de la construction est comptée à l'égout du toit à compter du sol naturel.

Ces marges doivent rester libres de toute occupation (abris, dépôts, stockage à l'air libre) et ne gêner en rien les accès nécessaires aux services de lutte contre l'incendie.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (1 étage + 1 niveau de comble).

Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est de 0.

Seules les extensions définies à l'article 2 sont autorisées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **AGRICOLES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillement et exhaussement des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations et sous réserve des conditions éventuellement prévus par le plan de prévention des risques inondation ;
- les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.

Sont considérés comme tels :

- les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
- les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles.
- les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.
- l'extension du bâti existant non agricole dans la limite de 25 % de la superficie existante et sous condition que la surface totale de la construction n'excède pas 200 m². Les annexes seront obligatoirement accolées au bâtiment principal

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être d'un gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Voirie :

Les caractéristiques des voies de desserte se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules (la défense incendie et collecte des ordures ménagères)

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable situé au droit du terrain.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction se raccordera au réseau public d'assainissement séparatif s'il existe. toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect des conditions réglementaires. En cas d'assainissement autonome, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur un dispositif de traitement agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre leur raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

- Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre si possible :

- les aménagements nécessaires à la libre infiltration des eaux pluviales ou à la récupération de celles-ci.
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque que la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation.

Les constructions seront équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluies. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature des sols ; pic rocheux,...) et présenter un volume usuel de 5m³ minimum.

La récupération des eaux pluviales pour des usages autres qu'alimentaire est autorisée.

Le traitement des eaux pluviales s'effectuera par des techniques d'hydrauliques douces et naturelles (type bassin de rétention, tranchée d'infiltration...).

Réseaux divers :

- Electricité et Télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

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

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. ;
- dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

Les reculs prescrits pourront être réduits afin de permettre la réalisation de corniche, auvents, débords de toiture et autres avancées par rapport au nu principal de la façade pour permettre une protection estivale.

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'A 20 et à une distance de 75 m de l'axe de part et d'autre de la RD920 (routes classées grande circulation et concernée par les dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme).

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.
Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions est fixée à 11 mètres à l'égout du toit .

Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les éléments d'infrastructures ponctuels conditionnées par des impératifs techniques (silos, cuves,...)

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie,... peuvent dépasser cette hauteur maximale si elles ont une hauteur inférieure à 2m.

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

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité répondant aux objectifs HQE, pourront être réalisés suivant d'autres modalités régies par le présent règlement sous réserve d'un projet de qualité et d'une bonne intégration du projet dans son environnement. Les projets seront admis après concertation avec les élus et les hommes de l'art. Aucun projet ne pourra s'affranchir d'aucun règlement.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extra-régional tels que :

- chalet bois type montagnard,
- mas provençal,
- construction en rondin de bois

Orientation

La façade principale de l'habitation et le jardin seront orientés Sud/ Sud-Est. Les masques de végétaux persistants à haute tiges seront alors proscrits sur cette orientation.

La façade Nord devra quant à elle être protégée par un masque végétal persistant, limitant ainsi l'impact du vent.

Modification et extension des bâtiments existants :

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale. Toutefois, des extensions contemporaines sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Implantation :

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera la plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Volumétries

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

BATIMENT A USAGE D'HABITATION

1 - Façades :

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon homogène.

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

Les enduits seront de couleur beige, sable.

Pour les extensions, les façades en PVC sont prosrites. Le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorés sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré.

L'utilisation du verni brillant est interdite

Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

Pour les constructions en bois dont les façades sont en bois, le bois peut être vieilli naturellement ou de teinte sombre ou mat, légèrement colorée sans pouvoir être de couleurs criardes, miel, blond ou doré.

L'isolation par l'extérieur peut être admise sous condition d'une finition enduite. La finition bois pourra être acceptée. En revanche, l'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien présentant un caractère patrimonial et sur les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

La façade principale de l'habitation et le jardin seront orientés Sud/ Sud-Est. Les masques de végétaux persistants à haute tiges seront alors proscrits sur cette orientation.

La façade Nord devra quant à elle être protégée par un masque végétal persistant, limitant ainsi l'impact du vent.

2- Ouvertures, menuiseries

- ☐ Bâti existant ou extension

Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique.

Sur la façade principale, les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. La création de fenêtres supplémentaires peut être autorisée dans la mesure où elles restituent ou intègrent l'ordonnance de la façade. Elles devront alors être conformes, dans leurs dimensions, divisions, proportions et moulures d'encadrement, aux baies existantes sur la façade.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est proscrit. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries.

Le système d'occultation seront constitués de volets bois peint en harmonie de teintes avec les volets environnants. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur. Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air.

Les volets à battants existants ou les volets persiennes métalliques devront être conservés et restaurés à l'identique. En cas de nécessité, ils devront être remplacés par des volets bois ou des volets persiennes métalliques, peints de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

☐ Bâti neuf

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être dans le même alignement.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes fenêtres pourront être de dimension différente.

Sur la façade Nord, il faudra limiter les ouvertures, et privilégier la disposition des pièces froides permettant ainsi de réduire et d'optimiser les besoins en chauffage.

Les grandes baies vitrées seront en priorité exposées plein Sud, éventuellement Sud-est et Sud-ouest afin de capter un rayonnement solaire maximal pour le convertir en chaleur.

3-Toitures :

☐ Bâti existant ou extension

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) seront maintenus. La restauration des toitures sera réalisée avec de l'ardoise ou en tuile plate ou mécanique de teinte ardoise ou brune.

☐ Bâti neuf

Les constructions neuves devront présenter un aspect relationnel direct avec les constructions environnantes.

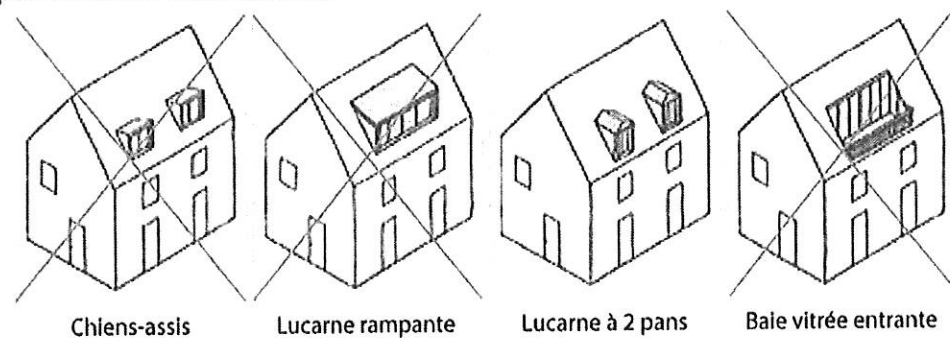
Les toits seront au minimum à 2 pans avec une pente minimale de 70% (35°) et pourront présenter au maximum 2 lignes de faîtage.

L'ardoise ou l'emploi de matériaux faisant référence à l'ardoise (forme, aspect et teinte), est obligatoire.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et peu visible du domaine public. Ils seront de teinte noir et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux. Ces dispositifs techniques devront être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L. 123.1.5.7ème.

L'éclairage des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à 2 pans (bâtière) ou 3 pans (Capucines). Les chiens assis sont interdits de même que les lucarnes rampantes ou en trapèze et les baies vitrées entrantes.



Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre. Leur dimension ne dépasse pas 78x98 cm. Elles seront intégrées à la toiture et seront posées verticalement.

Les toits horizontaux végétalisés sont autorisés.

Pour les vérandas, la pente des toitures peut différer de celle du toit de bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux de toitures de bâti traditionnel

4- Clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès si la parcelle n'a pas d'autre accès.

Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Sur la limite avec le domaine public, elles devront être constituées soit :

- de haie végétale mixte composée d'essences locales (Buis, prunellier, noisetier,...) éventuellement doublé d'un grillage
- de murets en pierre ou maçonnés avec un enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 et qui peut être accompagné d'une grille de bois ou de métal autorisées sont ajourées. Elles seront peintes dans des teintes adaptées au contexte urbain.

Les bâches plastiques et clôtures PVC sont Interdites.

5- Annexes

Les annexes seront, soit maçonnées avec une finition identique au bâtiment principal, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traitées dans une teinte foncée. Teintes criardes, miel, blond ou doré exclues. Les matériaux utilisés pour les toitures doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

BATIMENT A USAGE AGRICOLE :

1- FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions

Les enduits feront référence aux enduits traditionnels locaux. Les tons blancs, réfléchissants et les teintes trop colorées sont proscrits.

Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

Les bardages en bois naturel sont acceptés à condition que ceux-ci soient en adéquation avec les teintes locales, par exemple : bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer. Les autres teintes colorées ainsi que le blanc et la lasure blond-miel-doré sont exclues.

L'isolation par l'extérieur peut être admise sous condition d'une finition enduite. La finition bois pourra être acceptée. En revanche, l'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien présentant un caractère patrimonial et sur les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

Les bâtiments d'exploitation pourront être réalisés en bardage. Ceux-ci seront en bois brut ou métallique de teinte foncée dans la gamme des gris et des bruns. Pour les extensions, l'utilisation de la teinte du bardage existant pourra être autorisée. Les soubassements en parpaings seront enduits dans une teinte foncée.

2- OUVERTURES, MENUISERIES

Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique.

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées et à défaut remplacées à l'identique.

Les menuiseries de façades anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois conformes au dessin d'origine. La création de fenêtres supplémentaires peut être autorisée dans la mesure où elles restituent ou intègrent l'ordonnance de la façade. Elles devront alors être conformes, dans leurs dimensions, divisions, proportions et moulures d'encadrement, aux baies existantes sur la façade.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est proscrit. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries. Le système d'occultation seront constitués de volets bois peint en harmonie de teintes avec les volets environnants. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur. Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air

3 – Toitures

Dans le cas le cas de rénovation ou extension, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux existants et observées les mêmes pentes.
Une couverture en tôle pourra être acceptée de façon temporaire lorsqu'elle permet la conservation d'un bâtiment menaçant ruine à condition que le bâtiment conserve sa vocation agricole. Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination.

La toiture des bâtiments d'exploitation devra être de teinte ardoisée. Pour les extensions, la couleur des matériaux de couverture pourra être identique à celle du bâtiment existant

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et peu visible du domaine public. Ils seront de teinte noir et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux.

Les pentes de toits seront comprises entre 30% et 60% avec un fonctionnement optimum à 45% pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

Les diverses installations agricoles telles que silo, tunnels... seront de teinte neutre et foncée. Blanc et teintes réfléchissantes exclues.

4 -Clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès si la parcelle n'a pas d'autre accès.

Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Sur la limite avec le domaine public, elles devront être constituées soit :

- de haie végétale mixte composée d'essences locales (Buis, prunelier, noisetier,...) éventuellement doublé d'un grillage
- de murets en pierre ou maçonnés avec un enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 et qui peut être accompagné d'une grille de bois ou de métal autorisées sont autorisées. Elles seront peintes dans des teintes adaptées au contexte environnant.

Les bâches plastiques et clôtures PVC sont interdites.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Limiter les surfaces imperméabilisées pour les aires de stationnement, en utilisant des matériaux drainant.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,... existants).

En règle générale, les plantations ou surfaces boisées existantes doivent être conservées et entretenues.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Pour les bâtiments d'habitation, une bande de pleine terre sur une largeur d'au moins 80 cm pourra être réalisée tout autour des pieds de façade pour une meilleure isolation thermique

Pour les constructions nouvelles, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leur aires de dégagement sera aménagée en espace vert.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux, des espaces naturels et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- un secteur **Np** couvrant les espaces naturels de qualité et les milieux sensibles liés notamment à la protection de la ressource en eau
- un secteur **N1**, où le caractère d'espace naturel doit être maintenu mais dans lequel on autorise des extensions limitées de constructions existantes
- un secteur **Nh**, de taille et de capacité limitée susceptible d'accueillir des constructions nouvelles.
- un secteur **Nia**, inconstructible du fait du caractère inondable et couvert par un Plan de Prévention des Risques inondation
- un secteur **Nib**, inconstructible du fait du caractère inondable par submersion liée à la rupture de barrage
- un secteur **NL**, destiné à l'accueil des activités et équipements de loisirs

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

Dans toutes les zones N :

- Les constructions nécessaires aux services publics ainsi que les installations d'intérêt général
- L'entretien des bâtiments existant est autorisé

Dans les seuls secteurs Np:

- Les aires de stationnement non imperméabilisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité et dont le but permet de gérer la fréquentation des sites.

Dans les secteurs N1

- Le changement de destination des constructions existantes en logement.
- L'extension ou la surélévation des constructions et activités existantes, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans la limite de 25% de la superficie existante du bâtiment et de 200 m² de surface de plancher (ancien et nouveau bâti)
- les piscines situées sur la même unité foncière que l'habitation
- les annexes d'une superficie supérieure à 8m², à condition d'être accolées à l'habitation, sauf quand c'est techniquement impossible

Dans les secteurs Nh

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone et dans la limite de 25 % de la superficie existante du bâtiment et de 200 m² de la surface de plancher totale (ancien et nouveau bâti)
- les piscines situées sur la même unité foncière que l'habitation
- les annexes à condition d'être accolées à l'habitation

En secteur Nia et Nib, cette zone est soumise à des risques d'inondations et de ce fait, fait l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au plan local d'urbanisme.

En secteur NI

- les aires de stationnement
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics ou privés à usage sportif, récréatif et de loisir
- les piscines avec couverture amovible
- Le stationnement de caravanes ;
- La construction de blocs sanitaires et de bâtiments nécessaires à la gestion d'une aire de camping.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être d'un gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Voirie :

Les caractéristiques des voies de desserte se terminant en impasse devront permettre le retournement des véhicules (la défense incendie et collecte des ordures ménagères)

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable situé au droit du terrain.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction se raccordera au réseau public d'assainissement séparatif s'il existe.

toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans le respect des conditions réglementaires.

En cas d'assainissement autonome, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur un dispositif de traitement agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre leur raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

- Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre si possible :

- les aménagements nécessaires à la libre infiltration des eaux pluviales ou à la récupération de celles-ci.

- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque que la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation.

Les constructions seront équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluies. Elle devra être enterrée (sauf en cas de contraintes justifiées liées à la nature des sols ; pic rocheux,...) et présenter un volume usuel de 5m³ minimum.

La récupération des eaux pluviales pour des usages autres qu'alimentaire est autorisée.

Le traitement des eaux pluviales s'effectuera par des techniques d'hydrauliques douces et naturelles (type bassin de rétention, tranchée d'infiltration...).

Réseaux divers :

- *Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

En secteur N1 et Nh, toute construction, y compris les bâtiments annexes (garage, remise) devra être implantée afin de limiter au maximum les surfaces de voiries et modifications du terrain naturel, nécessaires à leur desserte.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

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

- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. ;
- dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces voies précitées.

Les reculs prescrits pourront être réduits afin de permettre la réalisation de corniche, auvents, débords de toiture et autres avancées par rapport au nu principal de la façade pour permettre une protection estivale.

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

2- Ouvertures, menuiseries

☐ Bâti existant

Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique.

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées et à défaut remplacées à l'identique. Les menuiseries de façades anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois conformes au dessin d'origine. La création de fenêtres supplémentaires peut être autorisée dans la mesure où elles restituent ou intègrent l'ordonnance de la façade. Elles devront alors être conformes, dans leurs dimensions, divisions, proportions et moulures d'encadrement, aux baies existantes sur la façade.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est proscrit. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries.

Les volets à battants existants ou les volets persiennes métalliques devront être conservés et restaurés à l'identique. En cas de nécessité, ils devront être remplacés par des volets bois ou des volets persiennes métalliques, peints de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble.

Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et de couleur beige ou foncé.

Les coffres des volets roulants seront intégrés au bâtiment, pour une meilleure étanchéité à l'air.

☐ Bâti neuf

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être dans le même alignement.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes fenêtres pourront être de dimension différente.

Les teintes des menuiseries pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est proscrit. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries.

Le système d'occupation seront constitués de volets bois peint en harmonie de teintes avec les volets environnants. Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Sur la façade Nord, il faudra limiter les ouvertures, et privilégier la disposition des pièces froides permettant ainsi de réduire et d'optimiser les besoins en chauffage.

Les grandes baies vitrées seront en priorité exposées plein Sud, éventuellement Sud-est et Sud-ouest afin de capter un rayonnement solaire maximal pour le convertir en chaleur

3- Toitures

Il sera recherché la simplicité de volume et l'unité de conception pour les toitures.

L'ardoise de la Corrèze est le matériau de couverture traditionnel à Espartignac et dans le Pays d'Art et d'histoire.

☐ Bâti existant

L'ardoise ou l'emploi de matériaux similaires à l'ardoise, tant par la forme ($\approx$ 20 centimètres par 30, épaisseur 5 millimètres environ), par l'aspect (pureau plat), la mise en œuvre (50 unités par m² environ) et de couleur ardoisée, est obligatoire.

Les couvertures en verre sont autorisées sur de petites surfaces, proportionnées aux bâtiments auquel elles sont accolées (sans excéder 25% de la surface de la toiture) et en alignement aux baies de la façade.

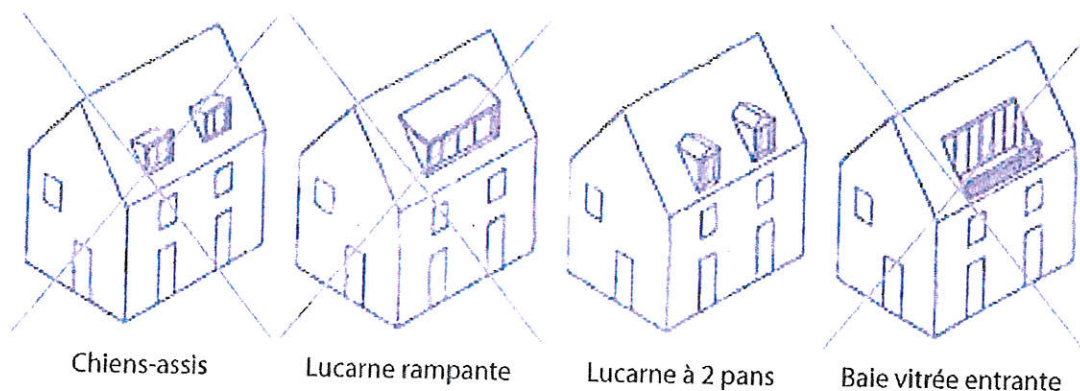
La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) et les détails de couverture (épis de faîtage, lucarnes, cheminées) seront conservés et réhabilités dans les formes similaires à celles d'origine.

❑ Bâti neuf

Pour les constructions neuves, les toits seront au minimum à 2 pans avec une pente minimale de 70% (35°) et pourront présenter au maximum 2 lignes de faîtage

L'ardoise ou l'emploi de matériaux similaires à l'ardoise, tant par la forme (≈ 20 centimètres par 30, épaisseur 5 millimètres environ), par l'aspect (pureau plat), la mise en œuvre (50 unités par m² environ) et de couleur ardoisée, est obligatoire.

L'éclairage des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à 2 pans (bâtière) ou 3 pans (Capucines). Les chiens assis sont interdits de même que les lucarnes rampantes ou en trapèze et les baies vitrées entrantes. (voir croquis ci-après)



Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre. Leur dimension ne dépasse pas 78x98 cm. Elles seront intégrées à la toiture et seront posées verticalement.

Les toits terrasses accessibles sont autorisés sur les parties annexes dans le bourg sous conditions :

- de ne pas être visibles de voies publiques
- d'être de niveau inférieur à la toiture principale
- d'être de surface bâtie de petite taille et proportionnelle au volume du bâti.

Les toits horizontaux végétalisés sont autorisés.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture et peu visible du domaine public. Ils seront de teinte noir et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux.

Les pentes de toits seront comprises entre 30% et 60% avec un fonctionnement optimum à 45% pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

Pour les vérandas, la pente des toitures peut différer de celle du toit de bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux de toitures de bâti traditionnel

4- Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m

Dans l'ensemble de la zone N :

En dehors des espaces urbanisés, et conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD920 étant classées routes à grande circulation.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

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

En secteurs N1 et Nh, l'implantation et l'orientation des constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec le bâti et les structures paysagères existants, afin de limiter leur impact dans l'environnement.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) peuvent être implantées sans référence par rapport aux limites séparatives.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% de la superficie totale du terrain

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteurs N1 et Nh, la hauteur maximale des constructions est fixée R+I+C sans être supérieur à 9 mètres comptés du terrain naturel à l'égout du toit

Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les éléments d'infrastructures ponctuels conditionnées par des impératifs techniques (silos, cuves,...)

Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque le projet prévoit l'installation de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone N tous secteurs confondus :

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées. Les projets d'architecture contemporaine de qualité répondant aux objectifs HQE, pourront être réalisés suivant d'autres modalités régies par le présent règlement sous réserve d'un projet de qualité et d'une bonne intégration du projet dans son environnement. Les projets seront admis après concertation avec les élus et les hommes de l'art. Aucun projet ne pourra s'affranchir d'aucun règlement.

Sont interdits les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extra-régional tels que :

- chalet bois type montagnard,
- mas provençal,
- construction en rondin de bois

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

1 - Façades :

☐ Bâti existant :

Les enduits seront réalisés à base de chaux teintée aux sables locaux en harmonie avec les constructions environnantes ou de la teinte beige des enduits locaux. Ils seront de finition talochée ou grattée fin. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou rendu à l'identique.

Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

L'isolation par l'extérieur peut être admise sous condition d'une finition enduite. La finition bois pourra être acceptée à condition que les projets soient examinés par les services compétents. En revanche, l'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien présentant un caractère patrimonial et sur les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

☐ Bâti neuf et extension

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions

Sont interdits l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage. Les enduits feront référence aux enduits traditionnels locaux. Les tons blancs, réfléchissants et les teintes trop colorées sont proscrits.

Les bardages en bois naturel sont acceptés à condition que ceux-ci soient en adéquation avec les teintes locales, par exemple : bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer. Les autres teintes colorées ainsi que le blanc et la lasure blond-miel-doré sont exclues.

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès si la parcelle n'a pas d'autre accès.

Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Sur la limite avec le domaine public, elles devront être constituées soit :

- de haie végétale mixte composée d'essences locales (Buis, prunelier, noisetier,...) éventuellement doublé d'un grillage
- de murets en pierre ou maçonnés avec un enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0,60 et 0,80 et qui peut être accompagné d'une grille de bois ou de métal autorisées sont autorisées. Elles seront peintes dans des teintes adaptées au contexte environnant.

Les bâches plastiques et clôtures PVC sont interdites.

5- Annexes

Les annexes seront, soit maçonnées avec une finition identique au bâtiment principal, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traitées dans une teinte foncée. Teintes criardes, miel, blond ou doré exclues. Les matériaux utilisés pour les toitures doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

En secteurs N1 et Nh, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations admises.

Limiter les surfaces imperméabilisées pour les aires de stationnement, en utilisant des matériaux drainant.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,... existants). En règle générale, les plantations ou surfaces boisées existantes doivent être conservées et entretenues.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Une bande de pleine terre sur une largeur d'au moins 80 cm sera réalisée tout autour des pieds de façade.

Pour les constructions nouvelles, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leur aires de dégagement sera aménagée en espace vert.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Annexes

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	0	0	0	0
Bourdaine	Frangula dodonei	N	0	0	0
Buis — P	Buxus sempervirens	0	0	0	0
Cerisier de Sainte Lucie	Prunus Mahaleb	0	N	N	N
Charme — P	Carpinus betulus	0	0	<500m	N
Chèvrefeuille des buissons	Lonicera xylosteum	0	N	N	N
Chèvrefeuille grimpant	Lonicera periclymenum	0	0	0	0
Cornouiller mâle	Cornus mas	0	N	N	N
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	0	0	0	N
Eglantier	Rosa canina	0	0	0	0
Erable champêtre	Acer campestre	0	0	0	N
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum	0	N	N	N
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	0	0	<650m	N
Genêt à balais	Cytisus scoparius	N	0	0	0
Houx — P	Ilex aquifolium	N	0	0	0
If — P	Taxus baccata	0	0	0	0
Noisetier	Corylus avellana	0	0	0	0
Prunellier	Prunus spinosa	0	0	0	0
Saulé marsault	Salix caprea	N	0	0	0
Sureau	Sambucus nigra	0	0	0	0
Troène — P	Ligustrum vulgare	0	0	<500m	N
Viorne lantane	Virbunum lantana	0	N	N	N
Viorne obier	Viburnum opulus	N	0	0	0

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.



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	0	0	0 (t' > -15°C)	N
Althéa	Hibiscus syriacus	0	0	0 (t' > -15°C)	N
Amélanchier du Canada	Amelanchier canadensis	N	0	0	0
Arbre à faisan	Leycesteria	0	0	0 (t' > -15°C)	N
Arbre aux papillons	Buddleja davidii	0	0	0	0
Baguenaudier	Colutea arborescens	0	0	0 (t' > -15°C)	N
Bols gentil	Daphne mezereum	N	0	0	0
Boule de neige	Viburnum opulus « Roseum »	0	0	0	0
Céanothe	Ceanothus x delilianus, x pallidus	N	0	0 (t' > -15°C)	N
Clérodendron	Clerodendrum trichotomum	N	0	0 (t' > -15°C)	N
Cognassier du Japon	Chaenomeles japonica	N	0	0	0
Corète du Japon	Kerria japonica	0	0	0	0
Cornouiller à bois jaune	Cornus stolonifera « flaviramea »	0	0	0	0
Cornouiller à bois rouge	Cornus sanguinea winter flame	0	0	0	0
Coronille	Coronilla emerus	0	0	0 (t' > -15°C)	N
Cotoneaster — P	Cotoneaster franchetii, lacteus	0	0	0	0
Cytise	Laburnum watereri	0	0	0	0
Deutzia	Deutzia x magnifica	0	0	0	0
Exochorda	Exochorda x racemosa	N	0	0 (t' > -15°C)	N
Gattillier	Vitex agnus castus	0	0	0 (t' > -15°C)	N
Grossier à fleurs	Ribes sanguineum	0	0	0	0
Hamamelis	Hamamelis mollis	N	0	0	0
Hydrangea	Hydrangea paniculata, quercifolia	N	0	0	0
Kolkwitzia	Kolkwitzia amabilis	0	0	0	0
Laurier tin — P	Viburnum tinus	0	0	0 (t' > -15°C)	N
Lilas	Syringa vulgaris	0	0	0	0
Mahonia — P	Mahonia aquifolium	0	0	0	0
Handlra	Nandina domestica	N	0	0 (t' > -15°C)	N
Oranger du Mexique — P	Choisya ternata	0	0	0 (t' > -15°C)	N
Physocarpus	Physocarpus opulifolius	N	0	0	0
Pommier à fleurs	Malus floribunda	0	0	0 (t' > -15°C)	N
Seringat	Philadelphus coronarius	0	0	0	0
Spirée	Spiraea x vanhouttei, x billardii	0	0	0	0
Symphorine	Symphoricarpos albus	0	0	0	0
Troène de Chine — P	Ligustrum sinense	0	0	0 (t' > -15°C)	N
Viorne	Viburnum x burkwoodii, plicatum	0	0	0	0
Weigela	Weigela	0	0	0	0