

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
Communauté de Communes Causses et Vézère

COMMUNE DE FOSSEMAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



PIECE 4

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	27.03.2009	26.06.2012	

CREA Urbanisme et Habitat – 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	44

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-4 à R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fossemagne.

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

En vertu de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code précité qui restent applicables.

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 1102 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.

Les prescriptions suivantes restent applicables :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, reportées au Plan des Servitudes et à la Liste, en annexe du dossier du PLU.
- Les vestiges et sites archéologiques
Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagements affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles du point de vue archéologique identifiées par le Service Régional de l'Archéologie sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables à leur réalisation.
Dans ces secteurs, le Service Régional de l'Archéologie doit être saisi pour avis technique, de toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.
Par ailleurs en dehors de ces zones des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens, le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.
La carte des entités archéologiques figure dans les annexes du dossier du PLU.
- Le zonage d'assainissement (en annexe du dossier du PLU) qui définit :
 - les zones d'assainissement collectif où la Commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,
 - les zones relevant de l'assainissement non collectif où la Commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité.
- Les dispositions propres à la réglementation des installations classées pour la Protection de l'environnement (loi N°7666.663 du 19 juillet 1976).
- Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne défini par arrêté préfectoral du 29.10.1999, modifié par l'arrêté préfectoral du 18.04.2008, concernant la RD 6089. Il détermine la largeur affectée par le bruit et les dispositions que les constructeurs sont tenus de prendre en compte.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

ZONE	Caractère de la zone
UA	Zone urbaine , de caractère ancien, à vocation principale d'habitat, accueillant selon les cas, des commerces, des services, des activités. Le caractère ancien justifie des règles destinées à éviter que la zone soit banalisée ou déstructurée. Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et des services, des activités et des équipements non nuisants, dans le respect des paysages urbains et de l'aspect architectural des constructions anciennes environnantes.
UAb	<u>Secteur</u> correspondant à la rue centrale de Fossemagne, où les constructions sont à l'alignement de la voie, sur laquelle l'aspect extérieur des constructions peut s'écarter de l'aspect des constructions périgourdines anciennes.
UB	Zone urbaine à vocation principale d'habitat, accueillant selon les cas des commerces, des services, des activités. Elle a vocation à accueillir des habitations mais aussi des commerces et des services, des activités et des équipements non nuisants.
UBa	<u>Secteur</u> englobant des constructions d'architecture périgourdine traditionnelle, dont les nouvelles constructions devront s'inspirer.
UBi	<u>Secteur</u> urbain concerné par un risque inondation, sur lequel les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondation « Le Manoire » s'applique.
UY	Zone équipée , destinée à l'accueil d'activités économiques ne pouvant être implantées dans une zone à vocation principale d'habitat, correspond à la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Rousset située sur les communes de Thenon et d'Azerat
UYd	<u>Secteur</u> sur Fossemagne correspondant au site destiné à l'extension de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) de Milhac-d'Auberoche.
UYi	<u>Secteur</u> correspondant aux zones d'activités (ZA communale et garage) du bourg de Fossemagne, concerné par les dispositions du PPRI « Le Manoire », approuvé le 06.04.2012
1AU	Zone à urbaniser , destinée à l'accueil d'habitat, de commerces, des services ainsi que d'activités et d'équipements non nuisants, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux
2AU	Zone à urbaniser , fermée à l'urbanisation jusqu'à modification du PLU
A	Zone agricole à protéger dans lesquelles peuvent uniquement être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
Aha	<u>Secteur</u> situé dans la zone agricole, de taille et de capacité limitées, dans lequel peuvent être admises les extensions et annexes des habitations existantes, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et de respecter le caractère architectural des constructions existantes.
Ahb	<u>Secteur</u> situé dans la zone agricole, de taille et de capacité limitées, dans lequel peuvent être admises les extensions et annexe des habitations existantes, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
N	Zone naturelle ou forestière, équipée ou non, à protéger.
Nha	<u>Secteur</u> bâti à caractère ancien, situé dans la zone naturelle, de taille et de capacité limitées dans lequel peuvent être admises les extensions et annexes des constructions existantes dans le respect des paysages et de l'aspect architectural des constructions et à condition de ne pas nuire à l'environnement.
Nhb	<u>Secteur</u> bâti, de taille et de capacité limitées, dans lequel peuvent être admises les extensions et annexe des constructions existantes, à condition de ne pas nuire aux paysages et à l'environnement.
Nt	<u>Secteur</u> destiné au développement des activités touristiques. Il correspond au centre de loisirs municipal (camping, base nautique, ...) soumis aux dispositions du PPRI « Le Manoire », approuvé le 06.04.2012

ARTICLE 4 – ADAPTATION MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme « les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

ARTICLE 5 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, une unité foncière devra avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation automobile, dans les conditions de sécurité et de circulation, en fonction du trafic généré, de la défense incendie et de la collecte d'ordures.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès groupés sont privilégiés.

Voirie

Les voiries nouvelles seront adaptées au trafic qu'elles supportent et permettront d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité et des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse seront évitées. Dans le cas de réalisation des voies se terminant en impasse, elles seront aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de collecte d'ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 6 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

ARTICLE 7 – CONDITIONS RELATIVES AUX EAUX PLUVIALES ET USEES

L'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Une filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non compatibles avec le traitement des eaux usées domestiques feront l'objet d'un prétraitement avant rejet au réseau public.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

ARTICLE 8 – CONDITIONS RELATIVES AUX EAUX PLUVIALES

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées devront être en priorité recueillies et infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires seront recueillies, traitées et stockées par des aménagements réalisés sur la parcelle et avant leur infiltration sur place ou leur rejet en débit contrôlé sur le domaine public.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions sont admises sous réserve que soient réalisés sur la parcelle, conformément aux dispositions des règlements en vigueur, les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les eaux provenant de surfaces imperméabilisées (voiries, aires de stationnement...) et risquant d'être polluées devront faire l'objet d'un prétraitement selon les normes en vigueur, avant leur infiltration sur place ou leur rejet dans le réseau public.

ARTICLE 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE, DE GAZ ET DE TELEPHONE

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Tout projet d'aménagement ou de construction sur une unité foncière jouxtant le domaine des différents concessionnaires fera l'objet d'une consultation préalable de ces services.

ARTICLE 10 – OUVRAGES ET TRAVAUX NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. 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 11 – DEMOLITION ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction après sinistre est soumise à autorisation d'urbanisme. Sauf cas exceptionnel d'arguments architecturaux contraires et sauf existence de servitude, la reconstruction après sinistre sera admise soit en respect des règlements de la zone, soit à l'identique.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article R 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation de la pente naturelle du terrain est préconisée.

Il est requis de maintenir les treillis, les corridors, les haies et alignements de végétation.

Il est demandé que toute plantation soit composée d'essences locales, tout particulièrement pour les haies en limite de terrain.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées (sauf impossibilité technique due à la construction autorisée) par des essences de développement équivalent.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

- les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation
- les demandes d'autorisation de défrichement y sont irrecevables

Défrichements

En dehors des espaces boisés classés, les défrichements et tous travaux conduisant à un défrichement sont soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par l'article L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier.

Liste des essences végétales recommandées pour les haies

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers, pommiers, poiriers, pruniers
Syringa vulgaris (lilas commun)	

ARTICLE 14 – REGLES DE RECIPROCITE PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.(article L 111-3 du code rural).

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone urbaine, de caractère ancien, à vocation principale d'habitat, accueillant selon les cas, des commerces, des services, des activités. Le caractère ancien justifie des règles destinées à éviter que la zone soit banalisée ou déstructurée. Elle a vocation à accueillir des habitations, mais peut aussi accueillir des commerces et des services, des activités et des équipements non nuisants, dans le respect des paysages urbains et de l'aspect architectural des constructions anciennes environnantes.

Il est distingué un secteur UAb, sur Fossemagne, correspondant à la rue centrale, où les constructions sont à l'alignement de la voie, sur laquelle l'aspect extérieur des constructions peuvent s'écarter de l'aspect des constructions périgourdines anciennes.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les bâtiments d'exploitation agricole et forestière,
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les terrains d'hivernage de caravanes habitations légères de loisirs,
- les dépôts de matériaux, de véhicules réformés ou usagés et de ferraille,
- les carrières.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition de ne pas générer de nuisances et de risque pour le voisinage et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et les équipements existants :

- les constructions, les extensions et les réhabilitations à usage commercial et d'artisanat,
- l'aménagement et l'extension des entrepôts existants et des bâtiments agricoles existants,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables à condition qu'elles ne soient pas uniquement dédiées à la production énergétique mais dépendent d'une construction admise dans la zone.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux articles 6, 7, 8 et 9 des dispositions générales.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale. Si l'unité de propriété borde 2 voies ouvertes à la circulation générale, l'alignement ne sera exigé que sur l'une d'elles.

Une implantation autre peut être autorisée, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- l'extension ou la transformation d'une construction existante : l'implantation devra respecter le recul de la construction initiale,
- la construction est édifiée sur une parcelle n'ayant pas de façade à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation générale à l'exception de la largeur d'accès à la parcelle : l'implantation en recul est admise,
- la construction jouxte une construction implantée en recul par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation générale : l'implantation pourra être identique à celle de la construction voisine,
- un projet d'ensemble : les implantations proposées pour les constructions ne jouxtant pas des constructions anciennes pourront être en recul à condition de ne pas compromettre le caractère du paysage urbain environnant,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un recul pourra être admis sous réserve d'en démontrer la nécessité technique,
- les annexes d'une hauteur inférieure à 3m et les piscines : une implantation en recul pourra être admise.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de 3m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être admise :

- si la construction jouxte une construction ancienne de plus grande hauteur à condition de ne pas la dépasser. Une tolérance de 1m est admise lorsque cette hauteur ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Dans les périmètres de protection de Monument Historique figurant sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation, ou modification d'aspect extérieur, doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux restaurations et aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2 - Adaptation au terrain :

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

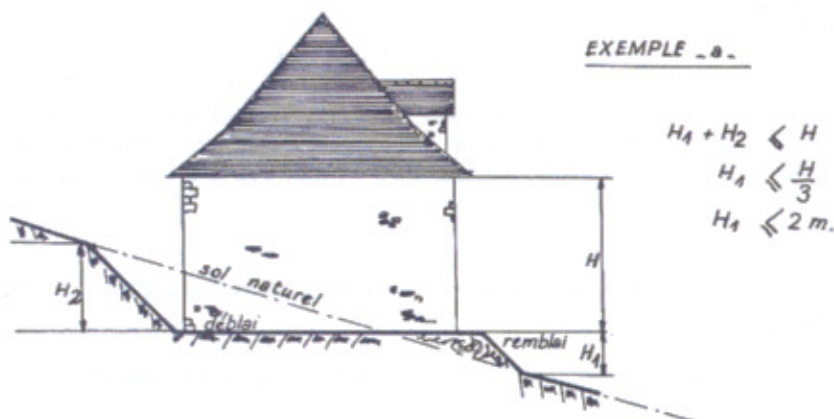
La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les enrochements sont interdits.

Sur un terrain en pente, implanter la construction soit en bas de pente, soit à mi-pente soit en étageant les constructions et ne pas remodeler le terrain ni en créant une butte ni en créant un fossé.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes (cf. croquis page suivante) :

- la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



3 - Toitures, matériaux de couverture

- Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des constructions existantes

Les volumes d'origine seront prioritairement conservés ou restitués.

Les matériaux de couverture existants en place, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice, seront conservés ainsi que leurs dispositions d'origine, en remplaçant, à l'identique, les matériaux défectueux.

En cas d'impossibilité, la réfection de la couverture se fera suivant les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les lucarnes traditionnelles seront de préférence maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

- Dispositions applicables aux constructions neuves

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art, avec une **pente supérieure à 120 %**, en **tuiles plates traditionnelles, petit moule ou 20X30 maxi, ou similaires** ; les couvertures en ardoise pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Pourront être admises, des couvertures de **pente inférieure à 45%** à condition d'être limitées aux **extensions de la construction principale**.

En secteur UBa, les couvertures dans leur totalité pourront avoir une pente inférieure à 45%. Les teintes seront soit sombre et patinée, soit ardoise, soit brun rouge soit rouge orangé, sombre et patiné.

Les lucarnes seront alignées sur les ouvertures du RDC.

Les tours, auvents cintrés et balustres en pierre sont interdits.

- Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires,

Ils devront être installés sur des toitures annexes ou au sol, et non vus de l'espace public.

4 - Façades : maçonnerie, enduit

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes.

Les parties de maçonnerie autres qu'en pierre de taille ou en moellons de pierre de pays doivent être recouvertes d'un enduit de teinte pierre local, ni trop claire, ni orangé, ni rosé.

Les façades bois sont interdites, excepté dans le cadre d'une restauration. La lasure devra être de teinte bois naturel ou sombre.

Les façades seront soit :

- en pierre ou doublées en pierre ; les plaquages de pierre sont interdits
- en moellons rejointoyées avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire
- recouvertes de crépis au mortier de chaux naturelle, dans le respect des teintes des plus vieux enduits traditionnel, avec une finition grattée, en excluant (ni ciment blanc, ni tyrolien),

5 - Ouvertures, menuiseries

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

Les peintures des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites.

Voir schéma page suivante.

- Pour le bâti neuf, les ouvertures devront être de proportions verticales (plus hautes que larges).
- Des menuiseries seront adoptées avec petit bois au tiers supérieur des vitrages au minimum.
- Le blanc et les vernis sont interdits pour les menuiseries.
- Les teintes des menuiseries seront crèmes, gris, gris vert, gris bleu, brun-rouge, ou ton bois.
- Des volets à battant en bois peints seront adoptés pour les fenêtres et porte fenêtre.
- Les volets roulants sont interdits exceptés pour les grandes baies vitrées posées en remplacement d'une porte cochère ou d'une ouverture de grange. Les coffres des volets roulant devront être à l'intérieur.
- Les fenêtres, contrevents, et leurs ferronneries seront peints dans la même tonalité. Les gardes corps seront peints dans une tonalité plus soutenue.

6 - Extensions et annexes

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain. L'aspect des extensions et annexes devra être en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux, teintes...)

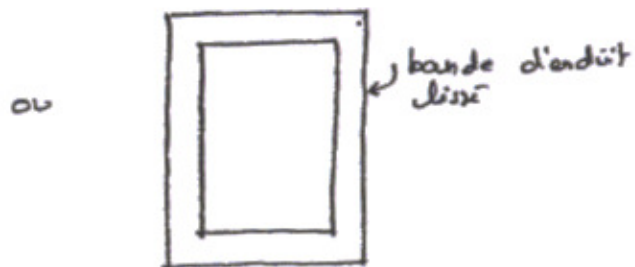
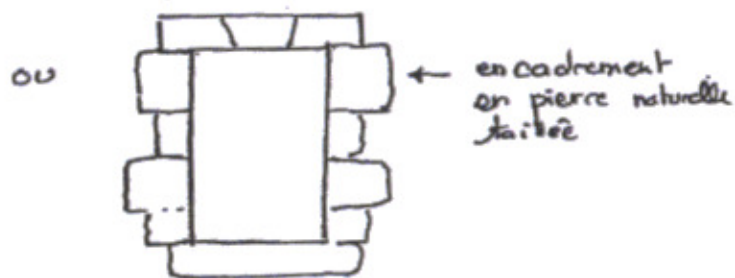
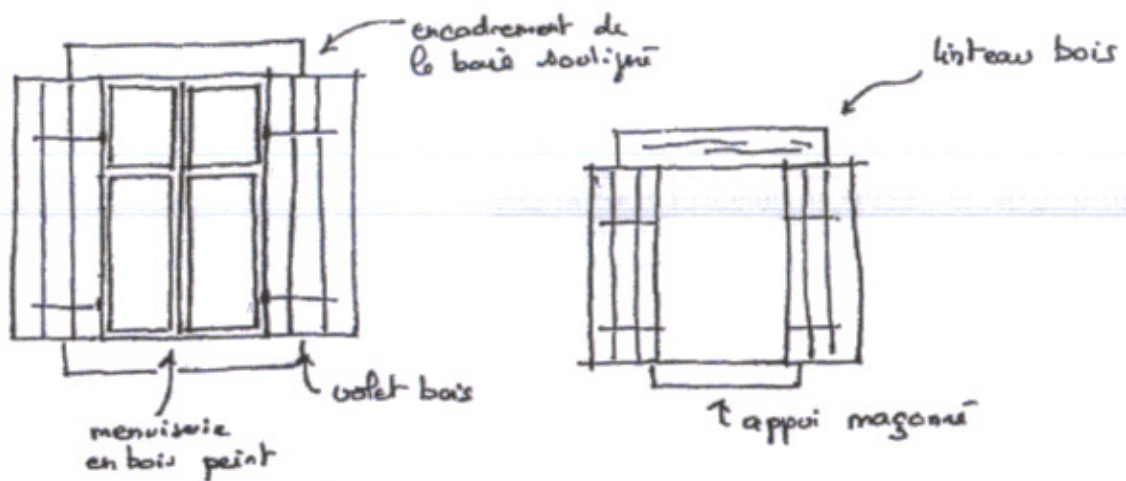
7 – Clôtures (sur voie et en limite séparative)

Elles devront être constituées soit:

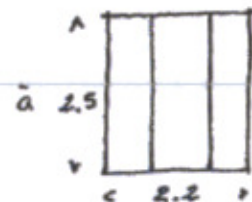
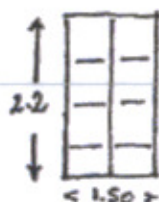
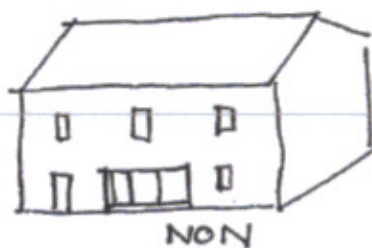
- de grillage de couleur vert ou gris + piquets métallique verts ou bois, avec une hauteur maximum de 1m50
- d'une haie végétale composée d'essences locales (buis, noisetiers, charmes, érable champêtre,...)
- de grilles en fer forgé d'aspect sobre et de teinte sombre, sur un muret
- de muret en pierres sèches
- de murets maçonnés avec un enduit à la chaux

La hauteur des murets ne pourra dépasser 1m au maximum.

Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.



POUR UNE BAIE VITRÉE



ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 des dispositions générales

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat, accueillant selon les cas des commerces, des services, des activités. Elle a vocation à accueillir des habitations mais aussi des commerces et des services, des activités et des équipements non nuisants.

Il est distingué :

- un secteur UBa : secteur urbain englobant des constructions d'architecture périgourdine traditionnelle, dont les nouvelles constructions devront s'inspirer.
- un secteur UBj : secteur urbain concerné par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques inondation « Le Manoire » approuvé le 06.04.2012 (cf. pièce 6.1)

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les bâtiments d'exploitation agricole et forestière,
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les terrains d'hivernage de caravanes habitations légères de loisirs,
- les dépôts de matériaux, de véhicules réformés ou usagés et de ferraille,
- les carrières.

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol de celles admises sous condition à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition de ne pas générer de nuisances et de risque pour le voisinage et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et les équipements existants :

- les constructions, les extensions et les réhabilitations à usage commercial et d'artisanat,
- l'aménagement et l'extension des entrepôts existants et des bâtiments agricoles existants,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables à condition qu'elles soient limitées aux besoins propres de la construction dont elles dépendent.

Dans le secteur UBj au plan de zonage, peuvent être admises les occupations et utilisations du sol admises sous condition au règlement du PPRI « Le Manoire » (cf. annexe 6.1).

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux articles 6, 7, 8 et 9 des dispositions générales.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

La construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul. En cas de recul, la construction ne pourra s'implanter en deçà de 3m minimum et au-delà d'une bande de 30m maximum mesurée entre la façade la plus proche de la construction et l'alignement de la voie.

Une implantation autre peut être autorisée, si les conditions de sécurité le permettent dans les cas suivants :

- l'extension ou la transformation d'une construction existante : l'implantation devra respecter le recul de la construction initiale,
- lorsque la construction est édifiée sur une parcelle ne disposant d'espace suffisant dans la marge de recul de 30m par rapport à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation générale : un recul plus important sera admis.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un autre recul pourra être admis sous réserve d'en démontrer la nécessité technique,
- les annexes d'une hauteur inférieure à 3m et les piscines : un recul différent pourra être admis.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de 3m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être admise :

- si la construction jouxte une construction ancienne de plus grande hauteur à condition de ne pas la dépasser. Une tolérance de 1m est admise lorsque cette hauteur ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Dans les périmètres de protection de Monument Historique figurant sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation, ou modification d'aspect extérieur, doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux restaurations et aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2 - Adaptation au terrain :

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

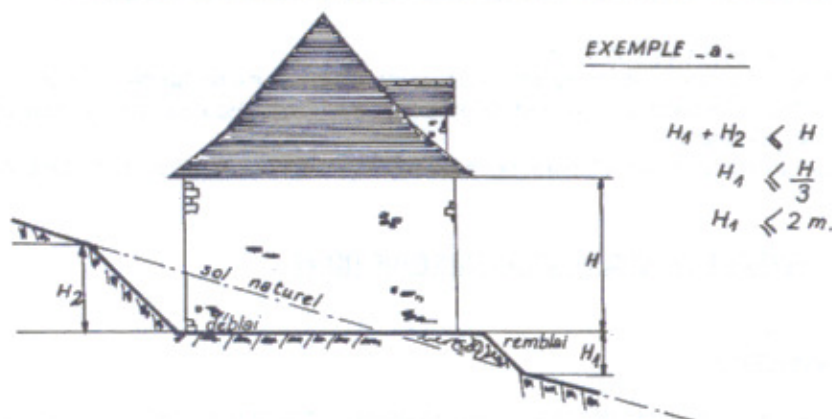
La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les enrochements sont interdits.

Sur un terrain en pente, implanter la construction soit en bas de pente, soit à mi-pente soit en étagant les constructions et ne pas remodeler le terrain ni en créant une butte ni en créant un fossé.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes (cf. croquis page suivante) :

- la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



3 - Toitures, matériaux de couverture

- Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des constructions existantes

Les volumes d'origine seront prioritairement conservés ou restitués.

Les matériaux de couverture existants en place, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice, seront conservés ainsi que leurs dispositions d'origine, en remplaçant, à l'identique, les matériaux défectueux.

Les lucarnes traditionnelles seront de préférence maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

En cas d'impossibilité, la réfection de la couverture se fera suivant les dispositions applicables aux constructions neuves.

En secteur UBa, les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être installés sur des toitures annexes ou au sol, et non vus de l'espace public.

- Dispositions applicables aux constructions neuves

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- avec une pente supérieure à 120 %, en tuiles plates traditionnelles, petit moule ou 20X30 maxi, ou similaires ; les couvertures en ardoise pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.
- avec une pente inférieure à 45%. Les teintes seront soit sombre et patinée, soit ardoise, soit brun rouge soit rouge orangé, sombre et patiné.

En secteur UBa, les couvertures de pente inférieure à 45% faible pente seront uniquement pour les extensions de la construction principale. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être installés sur des toitures annexes ou au sol, et non vus de l'espace public.

Les lucarnes seront alignées sur les ouvertures du RDC.

Les tours, auvents cintrés et balustres en pierre sont interdits.

4 - Façades : maçonnerie, enduit

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes.

Les façades utilisant des matériaux destinés à être enduits devront l'être, de préférence avec un mortier de chaux naturelle, de teinte pierre locale, ni trop claire, ni orangé, ni rosé.

En secteur UBa, les façades seront soit :

- en pierre ou doublées en pierre ; les plaquages de pierre sont interdits
- en moellons rejointoyés avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire
- recouvertes de crépis au mortier de chaux naturelle, dans le respect des teintes des plus vieux enduits traditionnels, avec une finition grattée, en excluant (ni ciment blanc, ni tyrolien),

Les façades bois sont interdites, excepté pour les façades d'annexes. La lasure devra être de teinte bois naturel ou sombre.

5 - Ouvertures, menuiseries

Les peintures des menuiseries de couleur criarde ou réfléchissante sont interdites.

De préférence, les teintes seront : lasure bois claire ou foncée, gris clair, gris bleu, gris vert, brun-rouge, rouge-brun, crème. Le blanc peut être admis excepté pour les volets battants.

Les volets battants seront utilisés de préférence.

En secteur UBa, Voir schéma page suivante

- Les baies anciennes des portes et fenêtres doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- Pour le bâti neuf, les ouvertures devront être de proportions verticales (plus hautes que larges).
- Des menuiseries seront adoptées avec petit bois au tiers supérieur des vitrages au minimum.
- Le blanc et les vernis sont interdits pour les menuiseries.
- Les teintes des menuiseries seront crèmes, gris, gris vert, gris bleu, brun-rouge, ou ton bois.
- Des volets à battant en bois peints seront adoptés pour les fenêtres et porte fenêtre.
- Les volets roulants sont interdits exceptés pour les grandes baies vitrées posées en remplacement d'une porte cochère ou d'une ouverture de grange. Les coffres des volets roulant devront être à l'intérieur.
- Les fenêtres, contrevents, et leurs ferronneries seront peints dans la même tonalité. Les gardes corps seront peints dans une tonalité plus soutenue.

6 - Extensions et annexes

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain. Les annexes et extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux, teintes,...).

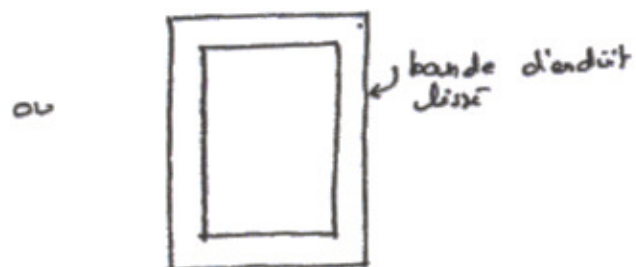
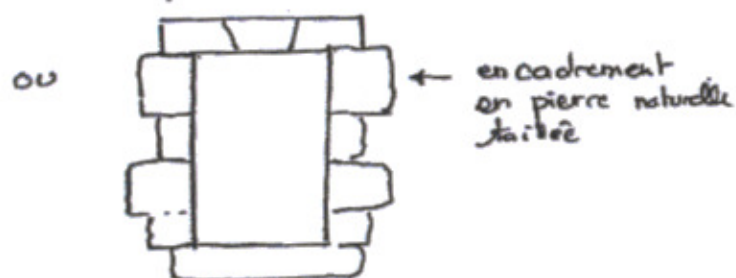
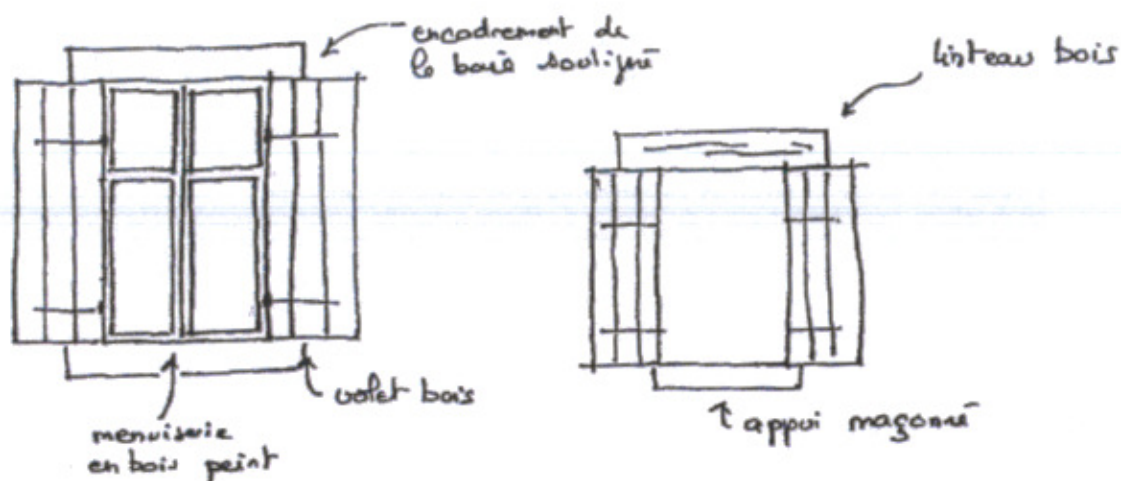
7 - Les clôtures sur voie et en limite séparative

Elles devront être constituées soit :

- de grillage de couleur vert ou gris + piquets métallique ou bois, avec une hauteur maximum de 1m50
- de haie végétale composée d'essences locales (buis, noisetiers, charmes, érable champêtre,...)
- de grilles en fer forgé d'aspect sobre et de teinte sombre, sur un muret
- de muret en pierres sèches
- de murets maçonnés avec un enduit à la chaux
- en zone UB, excepté en secteur UBa, de clôture bois, excepté panneau bois,

La hauteur des murets ne pourra dépasser 1m au maximum.

Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.



POUR UNE BAIE VITRÉE



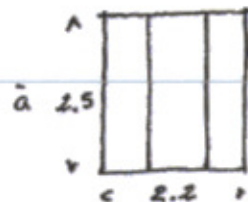
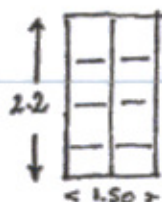
oui



oui



NON



ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 des dispositions générales

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone équipée, destinée à l'accueil d'activités économiques ne pouvant être implantées dans une zone à vocation principale d'habitat.

Il est distingué :

- un secteur UYd sur Fossemaigne correspondant au secteur destiné à l'extension de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) de Milhac-d'Auberoche.
- un secteur UYi sur Fossemaigne correspondant aux zones d'activités (ZA communale et garage) du bourg concernés par les dispositions du PPRI « Le Manoire » approuvé le 06.04.2012 (cf. pièce 6.1)

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier,
- les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- les constructions d'exploitation agricole et forestière,
- les carrières.

Dans le secteur UYd, les constructions et installations sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- des affouillements et exhaussements liés à l'activité de stockage de déchets
- les bâtiments et équipements d'exploitation directement liés à l'activité de stockage de déchets

Dans le secteur UYi, sont interdites toutes occupations ou utilisation du sol (travaux, constructions, clôtures, installations et activités de quelque nature qu'elles soient, etc.), tout aménagement (exhaussement de sol...) à l'exception de ceux visés à l'article 2. Est en particulier interdit la création de logement supplémentaire.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables à condition qu'elles soient limitées aux besoins propres aux activités économiques de la zone.

Dans le secteur UYi, peuvent être admis les occupations et utilisations du sol admises sous condition au règlement du PPRI « Le Manoire » (cf. annexe 6.1).

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales.

Dans le secteur UYi, se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux articles 6, 7, 8 et 9 des dispositions générales.

Dans le secteur UYi, se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

La construction devra être implantée à 5m de recul de l'alignement de la voie ouverte à la circulation générale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées entre l'alignement et le recul de 5m à condition d'en démontrer la nécessité technique et de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voie.

En secteur UYi, un recul différent pourra être autorisé, si les conditions de sécurité le permettent ou l'exigent (réduction du risque inondation), dans les cas suivants :

- l'extension ou la transformation d'une construction existante
- les annexes d'une hauteur inférieure à 3m et les piscines.

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

La construction pourra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de 5m par rapport à la limite séparative.

Une distance supérieure pourra être imposée dans le cas d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.



ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

En zone UY (excepté secteurs UYd et UYi), l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UYi, se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

Dans le secteur UYd, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel, avant terrassement, et l'égout du toit.

Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

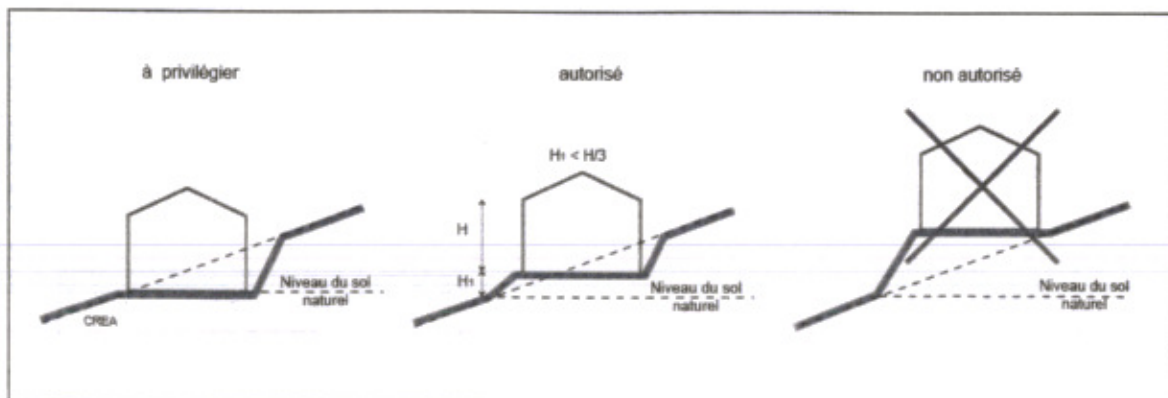
1 – Adaptation au terrain

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, l'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.



Dans le secteur UYd, ces dispositions ne s'appliquent pas.

2 - Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuile ou matériau de teinte similaire (se rapprochant des teintes RAL 8012 brun rouge ou 3009 rouge oxyde),
- soit en acier de teinte sombre (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) et d'aspect mat,
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers ou briques concassées,
- soit en couverture végétale.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

3 - Façades

Les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue (cendre beige foncé)
- en bardage métallique de teinte sombre et d'aspect mat : nuances de gris (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) ou de vert (se rapprochant des teintes RAL 6003 vert olive, RAL 6005 vert mousse, RAL 6013 vert ajonc)
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

La façade enseigne pourra avoir un traitement et des matériaux différents, sous réserve de ne concerner qu'un seul plan vertical de la construction, de préférence sur le domaine public.

Les enseignes et nom de société seront intégrés à la façade ou mentionnés sur un totem. La mise en valeur du bâtiment pourra être réalisée par un éclairage discret.

Les bâtiments annexes seront traités dans la même teinte que le bâtiment principal. Les menuiseries reprendront les couleurs dominantes des enduits et bardages.

4 - Aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage de matériaux, matières premières, ferrailles..., ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masque bâti approprié.

5 - Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, partant du sol, d'une hauteur limitée à 2,50 m.

Dans le secteur UYI, se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 des dispositions générales.

ARTICLE UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone à urbaniser, destinée à l'accueil d'habitat, de commerces, des services ainsi que d'activités et d'équipements non nuisants.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et les entrepôts
- les bâtiments d'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage hôtelier, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les terrains d'hivernage de caravanes habitations légères de loisirs,
- les dépôts de matériaux, de véhicules réformés ou usagés et ferraille,
- les carrières,

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux,
- Les constructions à usage commercial et artisanal à condition d'être compatible avec un environnement résidentiel,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables à condition qu'elles soient limitées aux besoins propres des opérations admises dans la zone où elles sont prévues.

1 – à condition d'être intégrées à une opération d'ensemble permettant un aménagement harmonieux avec le site urbain, économe des espaces et cohérent sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales.

Dans les zones 1AU, les accès individuels sont interdits sur les routes de Fanlac et de Plassac.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux articles 6, 7, 8 et 9 des dispositions générales.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

La construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul. En cas de recul, la construction ne pourra s'implanter en deçà de 3m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Il pourra être dérogé à la règle précédentes pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes d'une hauteur inférieure à 3m et les piscines.

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

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de 3m de la limite séparative.

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

Les constructions d'habitation devront respecter une distance de 3m minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère.



Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Dans les périmètres de protection de Monument Historique figurant sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation, ou modification d'aspect extérieur, doit être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux restaurations et aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2 - Adaptation au terrain :

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

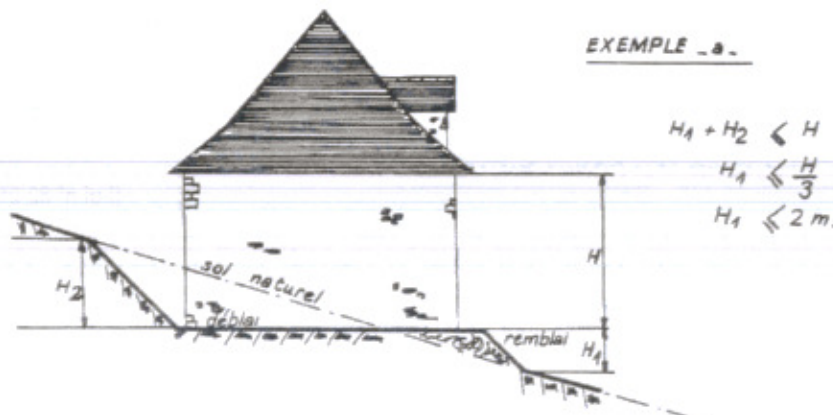
La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les enrochements sont interdits.

Sur un terrain en pente, implanter la construction soit en bas de pente, soit à mi-pente soit en étageant les constructions et ne pas remodeler le terrain ni en créant une butte ni en créant un fossé.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes (cf. croquis page suivante) :

- la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



3 - Toitures, matériaux de couverture :

- Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des constructions existantes

Les volumes d'origine seront prioritairement conservés ou restitués.

Les matériaux de couverture existants en place, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice, seront conservés ainsi que leurs dispositions d'origine, en remplaçant, à l'identique, les matériaux défectueux.

Les lucarnes traditionnelles seront de préférence maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

En cas d'impossibilité, la réfection de la couverture se fera suivant les dispositions applicables aux constructions neuves.

- Dispositions applicables aux constructions neuves

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- avec une pente supérieure à 120 %, en tuiles plates traditionnelles, petit moule ou 20X30 maxi, ou similaires ; les couvertures en ardoise pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.
- avec une pente inférieure à 45%. Les teintes seront soit sombre et patinée, soit ardoise, soit brun rouge soit rouge orangé, sombre et patiné.

Les lucarnes seront alignées sur les ouvertures du RDC.

Les tours, auvents cintrés et balustres en pierre sont interdits.

4 - Façades : maçonnerie, enduit

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes.

Les façades utilisant des matériaux destinés à être enduits devront l'être, de préférence avec un mortier de chaux naturelle, de teinte pierre locale, ni trop claire, ni orangé, ni rosé.

5 - Ouvertures, menuiseries

Les peintures des menuiseries de couleur criarde ou réfléchissante sont interdites.

De préférence, les teintes seront : lasure bois claire ou foncée, gris clair, gris bleu, gris vert, rouge-brun, crème. Le blanc peut être admis excepté pour les volets battants.

Les volets battants seront utilisés de préférence.

6 - Extensions et annexes

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain. Les annexes et extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux, teintes,...).

7 - Les clôtures sur voie et en limite séparative

Elles devront être constituées soit :

- de grillage de couleur vert ou gris + piquets métallique ou bois, avec une hauteur maximum de 1m50
- de haie végétale composée d'essences locales (buis, noisetiers, charmes, érable champêtre,...)
- de grilles en fer forgé d'aspect sobre et de teinte sombre, sur un muret
- de muret en pierres sèches
- de murets maçonnés avec un enduit à la chaux

Les clôtures bois, excepté panneau bois, peuvent être admises.

La hauteur des murets ne pourra dépasser 1m au maximum.

Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.



ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 des dispositions générales

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation jusqu'à modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux articles 6, 7, 8 et 9 des dispositions générales.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

La construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul. En cas de recul, la construction ne pourra s'implanter en deçà de 3m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

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

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 3m de la limite séparative.



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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Dans les périmètres de protection de Monument Historique figurant sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation, ou modification d'aspect extérieur, doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux restaurations et aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2 - Adaptation au terrain :

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

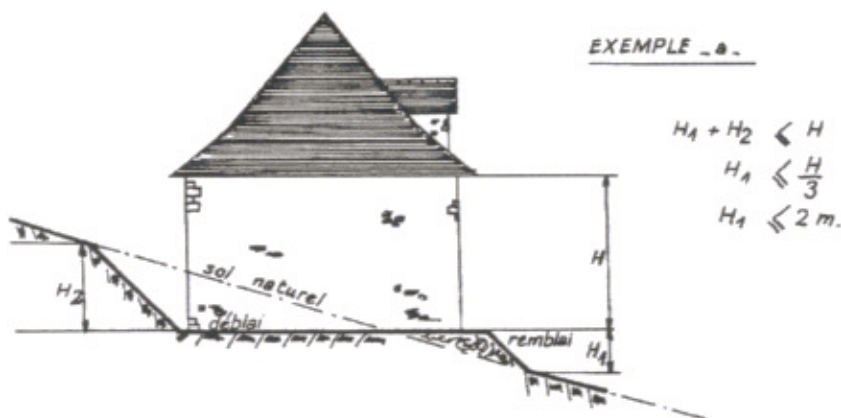
La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais sont réduits au minimum.

Les enrochements sont interdits.

Sur un terrain en pente, implanter la construction soit en bas de pente, soit à mi-pente soit en étagéant les constructions et ne pas remodeler le terrain ni en créant une butte ni en créant un fossé.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes (cf. croquis page suivante) :

- la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 des dispositions générales

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone agricole à protéger dans lesquelles peuvent uniquement être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Il est distingué deux secteurs :

Aha : Secteur situé dans la zone agricole, de taille et de capacité limitées, dans lequel peuvent être admises les extensions et annexes des habitations existantes, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et de respecter le caractère architectural des constructions existantes.

Ahb : Secteur situé dans la zone agricole, de taille et de capacité limitées, dans lequel peuvent être admises les extensions et annexe des habitations existantes, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
- de celles admises sous condition à l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aha et Ahb, la reconstruction après sinistre, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes sont admis à condition :

- de ne pas nuire à l'activité agricole
- de ne pas réduire les surfaces nécessaires à l'activité agricole
- que cela n'implique pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics.

La construction d'annexes à une construction à usage d'habitat est admise dans la limite de deux par unité foncière.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux articles 6, 7, 8 et 9 des dispositions générales.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

La construction pourra être implantée :

- soit à l'alignement de la voie, à condition de ne pas nuire à la circulation et à la sécurité des usagers,
- soit en recul de 3m minimum de l'alignement de la voie

Une distance supérieure pourra être imposée en cas d'installation classée pour la protection de l'environnement.

Une implantation autre peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.

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

La construction pourra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de 3m de la limite séparative.

Une distance minimum de 5m pourra être imposée dans le cas d'une implantation en lisière d'un espace boisé. Il est préconisé de s'éloigner au maximum des lisières des massifs forestiers.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En secteurs Aha et Ahb l'emprise au sol total des constructions ne pourra pas dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière inscrite en secteur Aha ou Ahb.



ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront atteindre une hauteur maximum de 9 m à l'égout ou l'acrotère.

Les constructions à usage d'habitat ne pourront dépasser une hauteur de 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être admise pour correspondre à celle d'une construction existante accolée. Les annexes à des constructions à usage d'habitat ne pourront dépasser une hauteur de 3m50 au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Dans les périmètres de protection de Monument Historique figurant sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation, ou modification d'aspect extérieur, doit être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux restaurations et aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2 - Adaptation au terrain :

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

- Dispositions applicables aux constructions neuves d'habitation

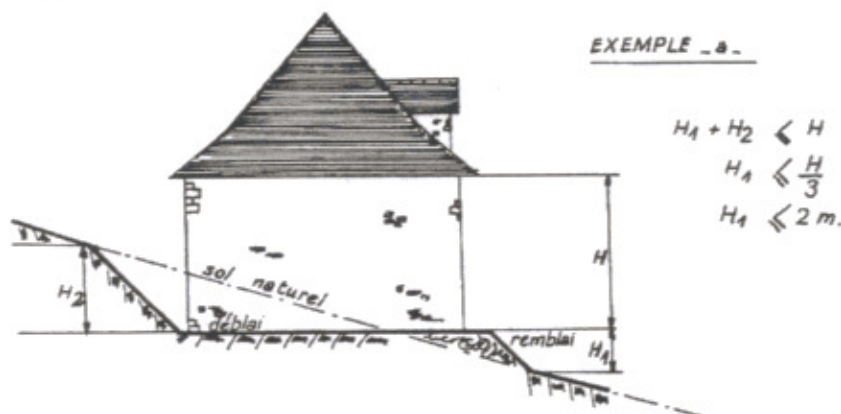
La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les enrochements sont interdits.

Sur un terrain en pente, implanter la construction soit en bas de pente, soit à mi-pente soit en étagéant les constructions et ne pas remodeler le terrain ni en créant une butte ni en créant un fossé.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes (cf. croquis page suivante) :

- la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



- Dispositions applicables aux constructions d'activité agricole

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



3 - Toitures, matériaux de couverture :

- Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des constructions existantes

Les volumes d'origine seront prioritairement conservés ou restitués.

Les matériaux de couverture existants en place, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice, seront conservés ainsi que leurs dispositions d'origine, en remplaçant, à l'identique, les matériaux défectueux.

En cas d'impossibilité, la réfection de la couverture se fera suivant les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les lucarnes traditionnelles seront de préférence maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

- Dispositions applicables aux constructions neuves d'habitation

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- avec une pente supérieure à 120 %, en tuiles plates traditionnelles, petit moule ou 20X30 maxi, ou similaires ; les couvertures en ardoise pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.
- avec une pente inférieure à 45%. Les teintes seront soit sombre et patinée, soit ardoise, soit brun rouge soit rouge orangé, sombre et patiné.

En secteur Aha, les couvertures de pente inférieure à 45% seront uniquement pour les extensions de la construction principale.

Les lucarnes seront alignées sur les ouvertures du RDC.

Les tours, auvents cintrés et balustres en pierre sont interdits.

- Dispositions applicables aux constructions d'activité agricole

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuile ou matériau de teinte similaire (se rapprochant des teintes RAL 8012 brun rouge ou 3009 rouge oxyde),
- soit en acier de teinte sombre (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7022 gris graphite, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) et d'aspect mat,
- soit en plaque fibro-ciment de teinte gris, brun, rouge et noir
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers ou briques concassées,
- soit en couverture végétale.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

4 - Façades : maçonnerie, enduit

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes.

Les façades utilisant des matériaux destinés à être enduits devront l'être, de préférence avec un mortier de chaux naturelle, de teinte pierre locale, ni trop claire, ni orangé, ni rosé.

En secteur Aha, les façades seront soit :

- en pierre ou doublées en pierre ; les plaquages de pierre sont interdits
- en moellons rejointoyés avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire
- recouvertes de crépis au mortier de chaux naturelle, dans le respect des teintes des plus vieux enduits traditionnels, avec une finition grattée, en excluant (ni ciment blanc, ni tyrolien),

Les façades bois sont interdites, excepté pour les façades d'annexes. La lasure devra être de teinte bois naturel ou sombre.

Pour les constructions d'activité agricole, les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue (cendre beige foncé)
- en bardage métallique de teinte sombre et d'aspect mat : nuances de gris (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment), de vert (se rapprochant des teintes RAL 6003 vert olive, RAL 6005 vert mousse, RAL 6013 vert ajonc) ou de gris beige (RAL 1019)
- en parpaing ou béton enduit de teinte soutenue
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

5 - Ouvertures, menuiseries

Les peintures des menuiseries de couleur criarde ou réfléchissante sont interdites.

De préférence, les teintes seront : lasure bois claire ou foncée, gris clair, gris bleu, gris vert, rouge-brun, crème. Le blanc peut être admis excepté pour les volets battants.

Les volets battants seront utilisés de préférence.

En secteur Aha : Voir schéma page suivante

- Les baies anciennes des portes et fenêtres doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- Pour le bâti neuf, les ouvertures devront être de proportions verticales (plus hautes que larges).
- Des menuiseries seront adoptées avec petit bois au tiers supérieur des vitrages au minimum.
- Le blanc et les vernis sont interdits pour les menuiseries.
- Les teintes des menuiseries seront crèmes, gris, gris vert, gris bleu ou ton bois.
- Des volets à battant en bois peints seront adoptés pour les fenêtres et porte fenêtre.
- Les volets roulants sont interdits exceptés pour les grandes baies vitrées posées en remplacement d'une porte cochère ou d'une ouverture de grange. Les coffres des volets roulant devront être à l'intérieur.
- Les fenêtres, contrevents, et leurs ferronneries seront peints dans la même tonalité. Les gardes corps seront peints dans une tonalité plus soutenue.

6 - Extensions et annexes

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain. Les annexes et extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux, teintes,...).

7 - Les clôtures sur voie et en limite séparative

Elles devront être constituées soit :

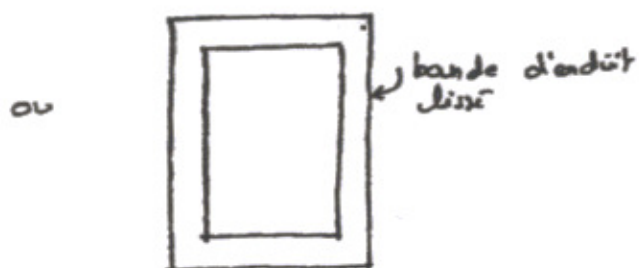
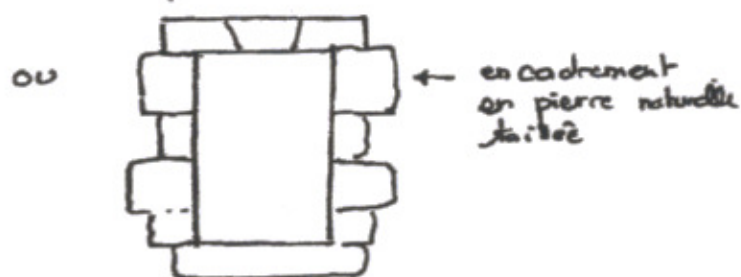
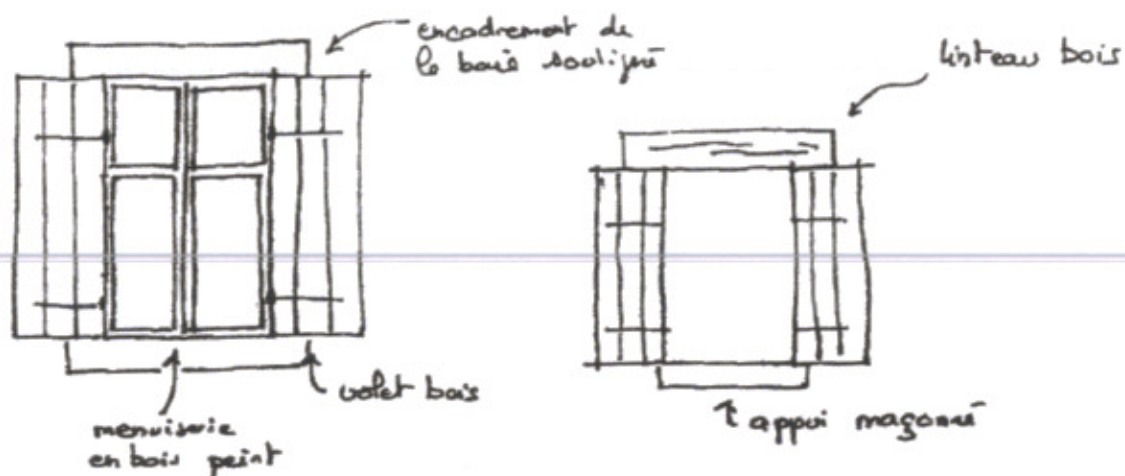
- de grillage de couleur vert ou gris + piquets métallique ou bois, avec une hauteur maximum de 1m50
- de haie végétale composée d'essences locales (buis, noisetiers, charmes, érable champêtre,...)
- de grilles en fer forgé d'aspect sobre et de teinte sombre, sur un muret
- de muret en pierres sèches
- de murets maçonnés avec un enduit à la chaux
- de clôture bois, excepté panneau bois

La hauteur des murets ne pourra dépasser 1m au maximum.

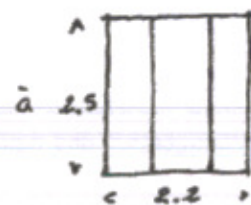
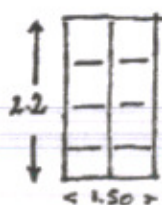
Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.

8 - Les aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales, d'essence locale et variées.



POUR UNE BAIE VITRÉE



ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 des dispositions générales

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Zone naturelle ou forestière, équipée ou non, à protéger.

Il est distingué 3 secteurs :

Nha : Secteur bâti à caractère ancien, situé dans la zone naturelle, de taille et de capacité limitées dans lequel peuvent être admises les extensions et annexes des constructions existantes dans le respect des paysages et de l'aspect architectural des constructions et à condition de ne pas nuire à l'environnement.

Nhb : Secteur bâti, de taille et de capacité limitées, dans lequel peuvent être admises les extensions et annexe des constructions existantes, à condition de ne pas nuire aux paysages et à l'environnement.

Nt : Secteur correspondant au centre de loisirs (camping et aire de baignade) de Fossemaigne, concerné par les dispositions du PPRI Le Manoire (cf. annexe 6.1)

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation sont interdites à l'exception :

- des travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes,
- de celles admises sous condition à l'article N2,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des constructions et installations nécessaires à l'activité forestière (à l'exclusion d'habitation)

Dans le secteur Nt identifié comme zone inondable au plan de zonage suite à l'approbation du PPRI « Le Manoire » (cf. annexe 6.1), sont interdites toutes occupations ou utilisation du sol (travaux, constructions, clôtures laines, installations et activités de quelque nature qu'elles soient, etc.), tout aménagement (exhaussement de sol...) à l'exception de ceux visés à l'article 2. Est en particulier interdit :

- la création de logement supplémentaire.
- la construction d'une nouvelle station d'épuration excepté en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, où une autorisation peut être accordé par le service compétent s'il est justifié par le pétitionnaire de la comptabilité du projet avec le maintien de la qualité des eaux et de sa conformité à la réglementation des zones inondables, notamment en veillant à maintenir la station d'épuration hors d'eau et à en permettre son fonctionnement normal.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Nha et Nhb, la reconstruction après sinistre, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes sont admis à condition :

- de disposer d'une desserte et d'un raccordement suffisant aux réseaux publics
- de ne pas nuire à une activité forestière
- de ne pas augmenter les risques liés aux feux de forêt

La construction d'annexes à une construction à usage d'habitat est admise dans la limite de deux par unité foncière.

Dans le secteur Nt identifié comme zone inondable, peuvent être admis :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaire à une activité d'hébergement touristique et d'être compatible avec l'environnement naturel.
- *la modernisation des terrains de campings, de caravaning, PRL y compris leur extension et la construction de locaux annexes pour l'accueil, les sanitaires et le stockage de matériel*
- *les aires de jeux et de sports*
- *les haltes nautiques et bases de canoës*
- *les aires de stationnement*

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage, peuvent être admises les occupations et utilisations du sol admises sous condition au règlement du PPRI « Le Manoire » (cf. annexe 6.1).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des dispositions générales.

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage suite à l'approbation du PPRI « Le Manoire », se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux articles 6, 7, 8 et 9 des dispositions générales.

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage suite à l'approbation du PPRI « Le Manoire », se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

La construction pourra être implantée :

- soit à l'alignement de la voie, à condition de ne pas nuire à la circulation et à la sécurité des usagers,
- soit en recul de 3m minimum de l'alignement de la voie

Une distance supérieure pourra être imposée en cas d'installation classée pour la protection de l'environnement.

Une implantation autre peut être autorisée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.
- les annexes et les piscines



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

La construction pourra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de 3m de la limite séparative.

Une distance minimum de 5m pourra être imposée dans le cas d'une implantation en lisière d'un espace boisé. Il est préconisé de s'éloigner au maximum des lisières des massifs forestiers.

Une implantation autre pourra être autorisée dans les cas suivants :

- les annexes pourront s'implanter dans la marge de recul, excepté si elles se trouvent en lisière d'un massif boisé,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en démontrer la nécessité technique.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Nha, Nhb et Nt, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de l'unité foncière inscrite dans les secteurs Nha, Nhb concernés.

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage suite à l'approbation du PPRI « Le Manoire », se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Les constructions nécessaires à l'activité forestière ou à celle des carrières pourront atteindre une hauteur maximum de 9 m à l'égout ou l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les superstructures (cheminées, levage, etc.)

Les constructions à usage d'habitat ne pourront dépasser une hauteur de 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère. Une hauteur supérieure pourra être admise pour correspondre à celle d'une construction existante accolée. Les annexes à des constructions à usage d'habitat ne pourront dépasser une hauteur de 3m50 au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

Dans les périmètres de protection de Monument Historique figurant sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation, ou modification d'aspect extérieur, doit être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux restaurations et aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2 - Adaptation au terrain :

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

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.

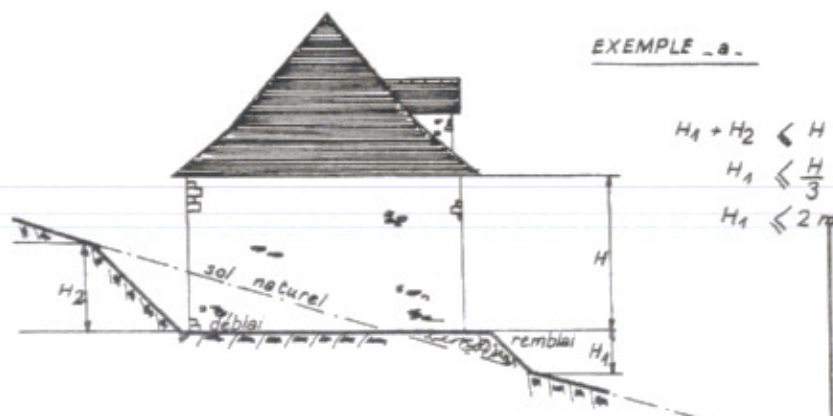
Les enrochements sont interdits.

• Dispositions applicables aux constructions neuves d'habitation

Sur un terrain en pente, implanter la construction soit en bas de pente, soit à mi-pente soit en étageant les constructions et ne pas remodeler le terrain ni en créant une butte ni en créant un fossé.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes (cf. croquis page suivante) :

- la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.



Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)
REÇU LE

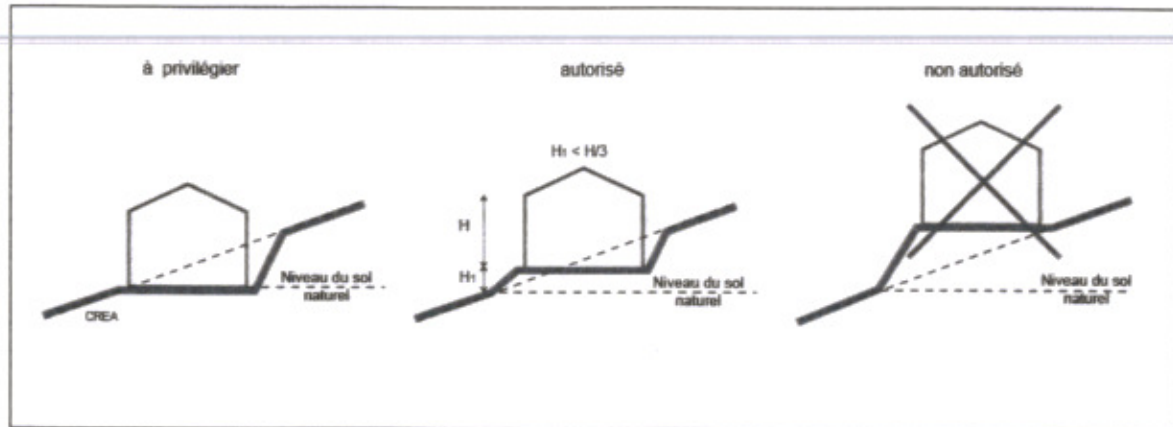
19 AOUT 2013

(Loi n° 82 213 du 02.03.1982)

- Dispositions applicables aux constructions d'activité forestière

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, l'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.



3 - Toitures, matériaux de couverture :

- Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des constructions existantes

Les volumes d'origine seront prioritairement conservés ou restitués.

Les matériaux de couverture existants en place, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice, seront conservés ainsi que leurs dispositions d'origine, en remplaçant, à l'identique, les matériaux défectueux.

Les lucarnes traditionnelles seront de préférence maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

En cas d'impossibilité, la réfection de la couverture se fera suivant les dispositions applicables aux constructions neuves.

- Dispositions applicables aux constructions neuves d'habitation

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- avec une pente supérieure à 120 %, en tuiles plates traditionnelles, petit moule ou 20X30 maxi, ou similaires ; les couvertures en ardoise pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.
- avec une pente inférieure à 45%. Les teintes seront soit sombre et patinée, soit ardoise, soit brun rouge soit rouge orangé, sombre et patiné.

En secteur Nha, les couvertures de pente inférieure à 45% seront uniquement pour les extensions de la construction principale.

Les lucarnes seront alignées sur les ouvertures du RDC.

Les tours, auvents cintrés et balustres en pierre sont interdits.

• Dispositions applicables aux constructions d'activité forestière

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuile ou matériau de teinte similaire (se rapprochant des teintes RAL 8012 brun rouge ou 3009 rouge oxyde),
- soit en acier de teinte sombre (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) et d'aspect mat,
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers ou briques concassées,
- soit en couverture végétale.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

4 - Façades : maçonnerie, enduit

Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes.

Les façades utilisant des matériaux destinés à être enduits devront l'être, de préférence avec un mortier de chaux naturelle, de teinte pierre locale, ni trop claire, ni orangé, ni rosé.

En secteur Nha, les façades seront soit :

- en pierre ou doublées en pierre ; les plaquages de pierre sont interdits
- en moellons rejointoyés avec du mortier de chaux naturelle, en se rapprochant le plus possible de tonalité des pierres traditionnellement utilisées, et en excluant les mortiers de couleur claire
- recouvertes de crépis au mortier de chaux naturelle, dans le respect des teintes des plus vieux enduits traditionnel, avec une finition grattée, en excluant (ni ciment blanc, ni tyrolien),

Les façades bois sont interdites, excepté pour les façades d'annexes. La lasure devra être de teinte bois naturel ou sombre.

Pour les constructions d'activité forestière, les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue (cendre beige foncé)
- en bardage métallique de teinte sombre et d'aspect mat : nuances de gris (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) ou de vert (se rapprochant des teintes RAL 6003 vert olive, RAL 6005 vert mousse, RAL 6013 vert ajonc)
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

5 - Ouvertures, menuiseries

Les peintures des menuiseries de couleur criarde ou réfléchissante sont interdites.

De préférence, les teintes seront : lasure bois claire ou foncée, gris clair, gris bleu, gris vert, rouge-brun, crème. Le blanc peut être admis excepté pour les volets battants.

Les volets battants seront utilisés de préférence.

En secteur Nha : Voir schéma page suivante

- Les baies anciennes des portes et fenêtres doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- Pour le bâti neuf, les ouvertures devront être de proportions verticales (plus hautes que larges).
- Des menuiseries seront adoptées avec petit bois au tiers supérieur des vitrages au minimum.
- Le blanc et les vernis sont interdits pour les menuiseries.
- Les teintes des menuiseries seront crèmes, gris, gris vert, gris bleu ou ton bois.
- Des volets à battant en bois peints seront adoptés pour les fenêtres et porte fenêtre.
- Les volets roulants sont interdits exceptés pour les grandes baies vitrées posées en remplacement d'une porte cochère ou d'une ouverture de grange. Les coffres des volets roulant devront être à l'intérieur.
- Les fenêtres, contrevents, et leurs ferronneries seront peints dans la même tonalité. Les gardes corps seront peints dans une tonalité plus soutenue.

6 - Extensions et annexes

Les extensions et annexes s'intégreront à la topographie du terrain. Les annexes et extensions devront être en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux, teintes,...).

7 - Les clôtures sur voie et en limite séparative

En secteur Nha et Nhb, les clôtures devront être constituées soit :

- de grillage de couleur vert ou gris + piquets métallique ou bois, avec une hauteur maximum de 1m50
- de haie végétale composée d'essences locales (buis, noisetiers, charmes, érable champêtre,...)
- de grilles en fer forgé d'aspect sobre et de teinte sombre, sur un muret
- de muret en pierres sèches
- de murets maçonnés avec un enduit à la chaux
- de clôture bois, excepté panneau bois

La hauteur des murets ne pourra dépasser 1m au maximum.

Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.

En secteur N, les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, partant du sol, d'une hauteur limitée à 2.50m.

Dans le secteur identifié comme zone inondable au plan de zonage suite à l'approbation du PPRI « Le Manoire », se reporter à l'annexe 6.1 – Règlement du PPRI.

8 - Les aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales, d'essence locale et variées.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

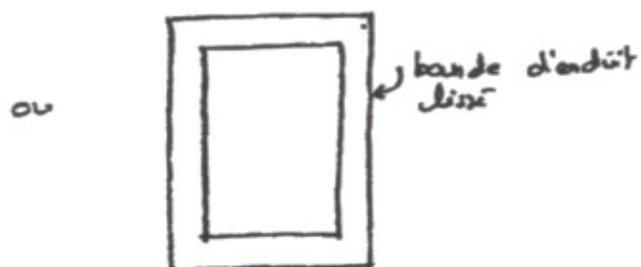
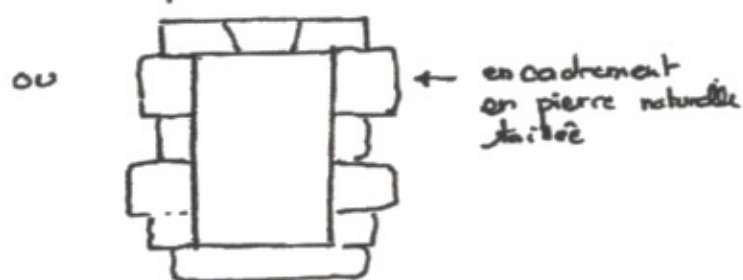
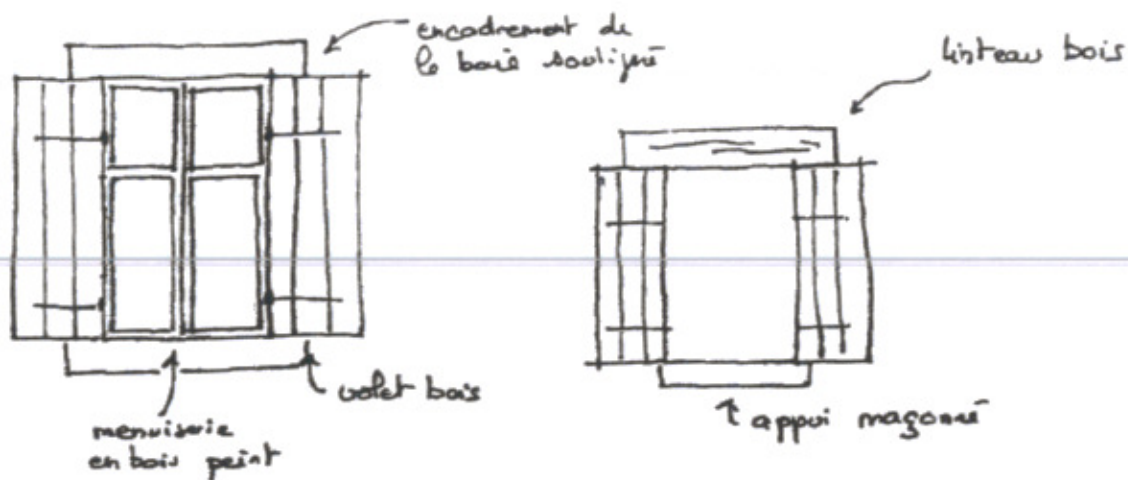
Se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

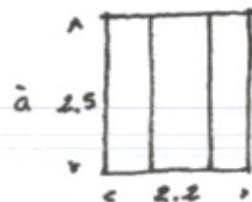
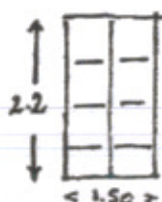
Se reporter à l'article 13 des dispositions générales

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.



POUR UNE BAIE VITRÉE



Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)
REÇU LE
19 AOÛT 2013
(Loi n° 82 213 du 02.03.1982) P.51