

**Mairie de BONNAC LA COTE
10, rue Mazelle
87270 BONNAC LA COTE**

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

REGLEMENT

2013

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement d'urbanisme est établi conformément aux prescriptions des articles L 123.1, R 123.18, R 123.21 et A 123.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par la commune de BONNAC LA COTE.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables notamment :

- Les articles L 110, L 111.1, L 111.1.1, L 111.1.4, L 111.9, L 127.1, L 127.2, L 421.4, R111.2, R111.3, R111.3.2, R111.4, R111.14, R111.14.2, R111.15, R111.21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe du Présent Plan Local d'Urbanisme,
- Le règlement sanitaire départemental et les règles relatives aux installations classées (article L 111.3 du Code Rural),
- La réception des émissions radio et télévision (article L112.12 du Code de la Construction et de l'Habitation), Lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement des nouveaux secteurs à urbaniser (lotissements, opérations groupées), ces secteurs devraient être équipés de réseaux communautaires de distribution de la télévision. La création de réseaux communautaires implique la réalisation de la partie génie civil (gainés, chambres, etc.),
- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - La possibilité de surseoir à statuer, par l'autorité compétente, sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme,
 - Le droit de préemption urbain (DPU) défini par les articles L 211.1 et suivants, et R 211.1 et suivants du code de l'urbanisme pourra être exercé sur l'ensemble des zones U, AU et Nv.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles ou forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique.

Ce document graphique fait en outre apparaître, s'il en existe :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer classés en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.1, R 123.11 et R 123.12 du code de l'urbanisme.

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

- L'indice UA correspond au centre ancien du bourg,
- L'indice UB correspond aux extensions du centre ancien du bourg,
- L'indice UC correspond aux zones denses des villages, hameaux et des regroupements bâtis en dehors du bourg,

- L'indice UI correspond aux zones Industrielles, artisanales ou de commerce,
- L'indice UL correspond aux zones destinées à l'accueil des équipements sanitaire, social, culturels, sportifs, associatif, de loisirs et/ou de tourisme.

2 – Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- L'indice AU correspond aux zones d'urbanisation futures. Les indices AUa et AUi correspondent aux zones urbanisables suivant les orientations du PADD et au fur et à mesure des équipements des zones, contrairement aux zones AUs qui ne sont urbanisables qu'après une procédure de révision ou de modification du PLU.
 - L'indice AUi correspond aux futures zones d'activités
 - L'indice AUa correspond aux futures zones d'habitation
 - L'indice AUh correspond aux futures zones d'habitation situées à proximité des villages anciens en secteur rural.
 - L'indice AUs correspond aux réserves foncières de la commune. Ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que suite à une modification ou une révision du PLU.
- L'indice A correspond aux zones agricoles.
- L'indice N correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites et / ou de l'existence de risques, l'indice Nv correspond à un secteur non construit que la commune conservera en coulée verte.
- L'indice Nh correspond aux zones naturelles au sein desquelles certains équipements, l'indice Nha correspondant aux zones naturelles où l'extension d'habitat existant isolé est possible.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions 3 à 13 relatives à chacune des zones pourront être accordées par l'autorité compétente appelée à statuer en matière d'autorisation d'occupation du sol.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, et dans le seul cas de sinistres, le bâtiment détruit peut être reconstruit à l'identique ; toutefois, si celui-ci est frappé d'alignement à quelque titre que ce soit, l'implantation du bâtiment doit alors être conforme au nouvel alignement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES OUVRAGES TECHNIQUES ET INSTALLATIONS D'INTERET PUBLIC

Ce type d'occupation du sol n'est pas soumis aux règles édictées aux articles 7 à 11 des différentes zones, mais leur insertion au paysage doit être particulièrement soignée.

ARTICLE 6 – SECTEUR A NUISANCE

De part et d'autre de la plate-forme de l'Autoroute A20 classée de type 1, les constructions autres que les dépôts, ateliers, usines et établissements similaires doivent, lorsqu'elles sont exposées aux bruits de la voie, être soumises à des normes d'isolement acoustique conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7 – EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE LA VOIRIE

Pour toute parcelle concernée par un emplacement réservé au titre de la création de voies nouvelles, d'élargissement ou d'aménagement de voies existantes, il sera nécessaire, compte tenu de l'échelle des documents rendant les tracés reproduits imprécis ou approximatifs ou encore en raison d'études plus précises rendues nécessaires par la configuration des lieux, de s'informer du tracé exact auprès du (des) service(s) responsable(s) de l'ouvrage.

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER

Les espaces boisés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES

1 – Prescriptions applicables au secteur de l'A 20

En raison du caractère particulièrement sensible de ce secteur, toute construction de quelque nature que ce soit pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. Les prescriptions ci-après s'ajoutent aux prescriptions édictées pour chaque zone du PLU.

A – Prescriptions d'implantation

Dans les secteurs où les contraintes de l'article L 111-1-4 ne s'appliquent pas :

Un recul de 50 mètres mesuré horizontalement depuis l'axe de la chaussée de l'A 20 sera imposé à toute construction. Cette servitude de reculement sera portée à 100 mètres pour toute construction d'habitation.

Les constructions s'adapteront le plus étroitement possible au profil du terrain naturel. Les plates-formes nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être aussi réduites que possible. Leur raccordement au terrain naturel se fera par des mouvements doux de terrain.

B – Prescriptions architecturales

La ou les façades vues depuis l'A 20 et les autres voies publiques feront l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les façades non vues depuis les lieux publics sont également à concevoir en harmonie avec l'ensemble de la construction. Cette exigence sera appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

Les couleurs, textures et matériaux des bâtiments devront être étudiés en référence au nuancier régional « les couleurs dans l'architecture du Limousin ».

Pour éviter les effets de masse, les constructions devront présenter des jeux de volumes différents par leur hauteur et leur emprise au sol, et ne pas avoir un aspect uniforme sur plus de 30 mètres de longueur.

2 – Prescriptions relative au "Patrimoine"

Les constructions dans les villages et hameaux se conformeront, par la simplicité de leur(s) volume(s) et par les matériaux utilisés au caractère dominant des constructions traditionnelles dans le voisinage.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel qu'il est présenté dans le rapport de présentation. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés en cohérence avec la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

L'Article R111-21 du code de l'urbanisme stipule : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 – Prescriptions d'aménagement du paysage

Le maillage bocager existant devra être conservé ou recréé si des nécessités absolues obligent la modification de la trame bocagère.

Les aires de stationnement (y compris circulation et dégagement) à l'air libre seront aménagées de groupes d'arbres indigènes de hautes tiges judicieusement placés à raison d'un arbre pour 50 m² de surfaces créées. Les contraintes techniques nécessaires à la bonne croissance des arbres devront être respectées (terre végétale, perméabilité des sols, corset de protection des plantations).

Les haies recomposées en essence indigène au nombre minimum de 3 espèces.

Les espaces résiduels seront traités en espaces verts et plantés conformément au plan de composition fourni à l'appui de la demande.

ARTICLE 10 – ENTRETIEN SOUS LES LIGNES HT 90kV

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40m au droit des lignes HT 90kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (Décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906).

ARTICLE 11 – LARGEUR MINIMUM DES VOIRIE

1 – Pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat

| Nombre de logement | Plate-forme | Chaussée à double sens | Chaussée à sens unique | Trottoir le moins large |
|--------------------|-------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| 1 | 3,5 | 2,5 | | |
| 2 à 10 | 6 | 5 | 3,5 (1) | 1 m ou 0 en impasse |
| 11 à 25 | 8 | 5 | 3,5 (2) | 1 m |
| 26 à 50 | 9 | 6 | 4 (3) | 1,5 m |
| 51 à 100 | 10 | 6 | | 1,5 m |
| Plus de 100 | 12 | 7 | | 2 m |

(1) plate-forme minimum 4,5 m, (2) plate-forme minimum 5,5 m, (3) plate-forme minimum 7 m

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme pourront être accordées selon les types d'opérations.

2 – Pour la desserte des zones destinées aux activités économiques

| Plate-forme | Chaussée à double sens | Trottoir le moins large |
|-------------|------------------------|-------------------------|
| 8 | 6 | 1 m |
| 9 | 6 | 1,5 m |
| 12 | 7 | 2 m |

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme pourront être accordées selon les types d'opérations.

ARTICLE 12 – NORMES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage industriel, artisanal et services : 1 place par fraction de 80 m² de surface de plancher hors d'œuvre ou par fraction de 200 m² de surface de plancher hors d'œuvre si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m².

Les surfaces pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.

- Pour les constructions à usage commerciaux :

1. commerces : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce

et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

2. Autres commerces : la surface de stationnement est équivalente à 60% de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris),
 3. Hôtels : 1 place par chambre
 4. Restaurants : 1 place pour 5m² de SHON de la salle de restauration,
 5. salle de spectacle et de réunions : 1 place pour 10 sièges.
- Pour les établissements hospitaliers et cliniques : 1 place pour 2 lits.
 - Pour les établissements d'enseignement :
 1. 1^{er} degré : 1 place par classe
 2. 2^{ème} degré : 3 places par classe.

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun des établissements pour permettre d'attendre les enfants.

3. Université et enseignement pour adultes : 1 place pour 3 personnes reçues.

Une aire de stationnement des bicyclettes devra être prévue pour chacun des établissements.

- Pour les établissements à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc...) : 1 place pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements et 1 place pour 10 logements de personnes âgées.
- Pour les établissements sportifs : 1 place pour 10 places de spectateurs,
- Pour les logements : 1 place pour les logements de moins de 50m² et 1 place supplémentaire par tranche de 50m² au-delà.

En d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300mètres, les places de stationnement qui lui font défaut

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 – ELEMENT DE PAYSAGE

Les travaux pouvant affecter les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article L 442.2 du code de l'urbanisme.

Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.

ARTICLE 14 – TRANSMISSIONS TELEPHONIQUES

Dans un même secteur, les antennes nécessaires aux transmissions téléphoniques seront dans la mesure du possible regroupées sur un même pylône.

ARTICLE 15 – ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement particulières (pièce n°3) devront obligatoirement, préalablement à leur ouverture à l'urbanisation (certificat d'urbanisme, permis de construire, autorisation de travaux,...), faire l'objet d'un plan d'aménagement soumis à acceptation par les services de la mairie, ceci pour une urbanisation cohérente prenant en compte l'ensemble des impératifs techniques liés à chaque secteur.

ARTICLE 16 – LOTISSEMENT DONT LES REGLES D'URBANISME SONT MAINTENUES

- Le Clos de Cognac

ARTICLE 17 – RAPPEL DES ARTICLES 15 ET 16 DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE

A – eaux usées :

Tout rejet d'eaux insalubres est interdit sur le domaine public routier départemental.

Toutefois, le rejet, après traitement vers les fossés, peut être autorisé à titre exceptionnel pour les constructions existantes où la réhabilitation des dispositifs d'assainissement est envisagée. Dans ce cas, le pétitionnaire doit se conformer à la réglementation en matière de système d'assainissement non collectif. Le dossier de demande d'autorisation, constitué à cet effet, doit comporter une étude d'impact notamment sur l'écoulement des effluents rejetés, et sur l'impossibilité technique de mettre en place un dispositif assurant l'épuration et l'évacuation des effluents par le sol.

B - eaux pluviales :

L'écoulement des eaux, dans les fossés des routes départementales, ne peut être intercepté sans l'accord des services du Département chargés de la voirie.

Les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines et qui s'y écoulent naturellement peuvent être rejetées sur le domaine public routier départemental.

Il appartient à tout riverain d'assurer, sur sa propriété, l'infiltration des eaux pluviales découlant de ses constructions ou aménagements, à l'exception de celles provenant de l'égout des toits établis à l'alignement.

Toute modification du régime d'évacuation des eaux pluviales des propriétés riveraines, sur le domaine public routier, est soumise à autorisation. Le pétitionnaire doit fournir, à l'appui de sa demande, une étude d'impact au vu de laquelle l'autorisation peut être accordée ou refusée aux motifs d'atteinte à l'intégrité du domaine ou d'aggravation des conditions d'écoulement à l'aval du rejet.

L'arrêté d'autorisation fixe les conditions de rejet vers le fossé ou vers le caniveau.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA du Plan Local d'Urbanisme correspond à la partie agglomérée du centre ancien du bourg.

Lors de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension de bâtiments existants, leur caractère et leur morphologie générale doivent être conservés. De même, lors de la création de constructions neuves, le caractère et la morphologie générale de la zone doivent être préservés.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone UA sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les mobile homes et caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.),
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle d'occupation du sol interdite.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
- Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les travaux de modification ou d'extension de bâtiments agricoles dans le respect de la loi d'orientation agricole et accompagnés d'améliorations afin d'en diminuer les nuisances.
- Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, garage de réparation,...) sous réserve que :
 - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone, d'en diminuer les nuisances si possible.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.
- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.
D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...
- Les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même des lotissements.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UA, la constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relatives aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

- La construction à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.
- En cas de retrait par rapport aux voies, celui-ci sera de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
 - Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 5 mètres,
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Hors prescriptions spéciales pouvant être imposées pour des raisons architecturales ou urbaines, les constructions seront implantées soit :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, le retrait minimum est de 3 mètres, les débords de toiture ne dépassant pas 0,50m ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet :
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal (abri de jardin, garage,...) dont la hauteur sera inférieure à 4,00m au faîtage,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Une distance minimum de trois mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et le sommet du bâtiment soit le faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des bâtiments jouxtant une limite séparative doit être comprise entre celle du bâtiment limitrophe le plus élevé et celle du bâtiment limitrophe le plu bas lorsqu'ils existent. Les bâtiments devront avoir une hauteur R+2 maximum avec possibilité d'aménager les combles, la hauteur maximale autorisée étant de 12m au faîtage.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- L'**aménagement des locaux autres que ceux réservés à l'habitat** doit se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les **couleurs des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit.
Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».
- Les **menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillant et non réfléchissant.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment,... ou interdit par les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune.
Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public, leur hauteur ne dépassera pas 2m, elles doivent être réalisées en maçonnerie de pierre avec une hauteur maximum de 0,80m (excepté pour les murs de soutènement), ou constituées d'une haie végétale composée de différentes essences éventuellement doublée d'un simple grillage ou d'une palissade bois.
Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondant à une demie place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal : 1 place par fraction de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnements à l'aire libre seront plantées à raison d'une essence adaptée pour 6 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Lorsque des implantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.

Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5.000 m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignements plantés.

La création d'espaces verts et les plantations devront être réalisées dans un délai de 5 ans après achèvement des travaux.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB du Plan Local d'Urbanisme correspond à la zone d'extension du centre ancien du bourg et du village de Bled.

Lors de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension de bâtiments existants, leur caractère et leur morphologie générale doivent être conservés. De même, lors de la création de constructions neuves, le caractère et la morphologie générale de la zone doivent être préservés.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone UB sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Les mobile homes et caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.),
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
- Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les travaux de modification ou d'extension de bâtiments agricoles dans le respect de la loi d'orientation agricole et accompagnés d'améliorations afin d'en diminuer les nuisances.
- Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, garage de réparation,...) sous réserve que :
 - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone, d'en diminuer les nuisances si possible.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.
- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.
D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...

- Les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même des lotissements.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B – eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UB, la superficie minimale est fixée à 1500m² pour préserver l'urbanisation traditionnelle, le cadre de vie ou l'intérêt paysager.

La superficie minimale ne sera pas requise lorsqu'il s'agira :

- d'un agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante,
- pour la construction d'une habitation sur une unité foncière ne présentant pas cette superficie à la date de l'approbation du PLU, sans pouvoir être inférieure à 1 000m².
- pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Cependant la superficie devra être compatible avec un système individuel de traitement des eaux usées.

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

- La construction à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.
- En cas de retrait par rapport aux voies, celui-ci sera de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
 - Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 5 mètres,
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, le retrait minimum est égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à trois mètres, les débords de toiture ne dépassant pas 0,50m ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet :
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal (abri de jardin, garage,...) dont la hauteur sera inférieure à 4,00m au faîtage,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Une distance minimum de trois mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et le sommet du bâtiment soit le faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles aménageables au dessus du rez de chaussée pour les constructions individuelles à usage d'habitation. La hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

Les petits collectifs seront limités à Rez de chaussée plus deux étages et combles aménageables. La hauteur maximum est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

- Les constructions situées sur une même unité foncière, leurs extensions et annexes devront, sauf impossibilité techniques ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- L'**aménagement des commerces** doit se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les **couleurs des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit.
Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».
- Les **menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillants et non réfléchissants.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment,... ou interdit par les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune.
Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public, leur hauteur ne dépassera pas 2m, elles doivent être réalisées en maçonnerie de pierre avec une hauteur maximum de 0,80m (excepté

pour les murs de soutènement), ou constituées d'une haie végétale composée de différentes essences éventuellement doublée d'un simple grillage ou d'une palissade bois.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondant à une demie place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal : 1 place par fraction de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnements à l'aire libre seront plantées à raison d'une essence adaptée pour 6 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Lorsque des implantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.

Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5.000 m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignements plantés.

La création d'espaces verts et les plantations devront être réalisées dans un délai de 5 ans après achèvement des travaux.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC du Plan Local d'Urbanisme correspond aux zones denses des villages, hameaux et des regroupements bâtis en dehors du bourg.

Lors de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension de bâtiments existants, leur caractère et leur morphologie générale doivent être conservés. De même, lors de la création de constructions neuves, le caractère et la morphologie générale de la zone doivent être préservés.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone UC sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les mobile homes et caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.),
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
- Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les travaux de modification ou d'extension de bâtiments agricoles dans le respect de la loi d'orientation agricole et accompagnés d'améliorations afin d'en diminuer les nuisances.
- Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, garage de réparation,...) sous réserve que :
 - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone, d'en diminuer les nuisances si possible.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.
- En bordure des routes départementales, les seuls accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.
D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...

- Les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales,
- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.
- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation, et le cas échéant, la desserte des terrains voisins.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même des lotissements.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UC, la superficie minimale est fixée à 1500m² pour préserver l'urbanisation traditionnelle, le cadre de vie ou l'intérêt paysager.

La superficie minimale ne sera pas requise lorsqu'il s'agira :

- d'un agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante,
- pour la construction d'une habitation sur une unité foncière ne présentant pas cette superficie à la date de l'approbation du PLU, sans pouvoir être inférieure à 800m².
- pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Cependant la superficie devra être compatible avec un système individuel de traitement des eaux usées.

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

- La construction à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.
- En cas de retrait par rapport aux voies, celui-ci sera de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 5 mètres,
 - Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Hors prescriptions spéciales pouvant être imposées pour des raisons architecturales ou urbaines, les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, le retrait minimum est égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à trois mètres, les débords de toiture ne dépassant pas 0,50m ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet :
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal (abri de jardin, garage,...) dont la hauteur sera inférieure à 4,00m au faitage,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Une distance minimum de trois mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et le sommet du bâtiment soit le faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles aménageables au dessus du rez de chaussée pour les constructions individuelles à usage d'habitation. La hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

Les petits collectifs seront limités à Rez de chaussée plus deux étages et combles aménageables. La hauteur maximum est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

- Les constructions situées sur une même unité foncière, leurs extensions et annexes devront, sauf impossibilité techniques ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- L'**aménagement des commerces** doit se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les **couleurs des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit.
Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».
- Les **menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillants et non réfléchissants.

- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment, ... ou interdit par les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune.
Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public, leur hauteur ne dépassera pas 2m, elles doivent être réalisées en maçonnerie de pierre avec une hauteur maximum de 0,80m (excepté pour les murs de soutènement), ou constituées d'une haie végétale composée de différentes essences éventuellement doublée d'un simple grillage ou d'une palissade bois.
Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondants à une demie place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal : 1 place par fraction de 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Les zones UI du Plan Local d'Urbanisme correspondent aux zones accueillant des bâtiments destinés aux activités économiques, services, industrielles, artisanales et commerciales, pouvant comporter des nuisances.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone UA sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- Les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les mobile homes et caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les installations et travaux divers (Article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.),
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les habitations non liées à la réalisation d'activités économiques,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme, en particulier toute destruction partielle ou totale, toute modification d'un élément bâti localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123.1.7,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone, d'en diminuer les nuisances si possible.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11.

3 – Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 1 sont admises :

- Toute opération liée aux activités industrielles, artisanales, de service ou commerciale,
- Toute opération d'hôtellerie et de restauration,
- Les logements associés destinés à l'hébergement de personne pour la direction ou la surveillance des locaux, sous réserve d'aménagement spécifique ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.
- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.
D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...
- Les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales,
- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.
- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation, et le cas échéant, la desserte des terrains voisins.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même des lotissements.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur UI, la constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. Cette superficie minimale est de 600 m² pour un terrain relié à un dispositif d'assainissement collectif.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions s'implanteront à 10 mètres au moins de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.
- La construction à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà de 10 mètres,
 - Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparatives du terrain si leurs hauteurs n'excèdent pas 3,50 mètres et si la parcelle joutée n'est pas dans une zone à vocation d'habitat sinon elles doivent respecter une marge d'isolement aménagée en merlon plantée de 12,50m de large et de 2,50m de hauteur.
- en retrait, dans ce cas, le retrait minimum est égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à cinq mètres, les débords de toiture ne dépassant pas 0,50m ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait. Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7
- l'aménagement ou changement d'affectation des constructions existantes seront réalisés dans le volume existant quelle que soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,50m minimum des limites de propriétés,

- dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera possible de construire en jumelé à l'intérieur de la zone UI. De même, lorsqu'un bâtiment de la zone UI est déjà sur la limite, la construction voisine pourra venir s'adosser au pignon de celui-ci.

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

Une distance minimum de trois mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété. La distance minimale entre bâtiments pourra être de 5 mètres pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et le sommet du bâtiment soit le faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles aménageables au-dessus du rez de chaussée pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

Pour les autres bâtiments, la hauteur maximum est de 15 mètres.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,
- les équipements techniques isolés nécessaires à la réalisation de l'activité pourront être autorisés,
- la préservation ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti. Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains, les remblais de type "taupinière" consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits. L'intégration au site se fera par la modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur et/ou l'articulation des bâtiments entre eux en fonction des constructions basses de liaison.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.

- Les habitations liées au gardiennage présenteront la même architecture que le bâtiment d'activité.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- **Signalisation, enseignes** : l'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auquel elles sont tenues de participer.
Les enseignes sont limitées à la raison sociale de la société et sont apposées sur le bâtiment,
- Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts est interdit.
Les matériaux réfléchissants sont interdits sur de grandes surfaces.
Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires, sur de grandes superficies, et le blanc sont proscrites.
Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».
Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.
Les couleurs vives ou claires sont réservées à des éléments de faibles surfaces.
- **Les menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillant et non réfléchissant.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment,... ou interdit par les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et une teinte équivalents aux tuiles type "romane" de couleur rouge vieilli.
Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture.
Les toitures terrasses ainsi que le fibrociment employé à nu sont interdits, sauf pour les dépôts ou les bâtiments recevant des activités artisanales sous réserve que leur couleur et le traitement de la façade soient cohérents.
Les toitures terrasses peuvent cependant être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public et ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront par la nature et la couleur de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments, leur hauteur ne dépassera pas 2m. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie, soit d'une grille métallique posée sur un mur de 0,8 mètre maximum.
Les matériaux des clôtures sont soumis aux règles des matériaux de façade.
Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage industriels, artisanal et services : 1 place par fraction de 30 m² de surface de plancher hors d'œuvre ou par fraction de 200 m² de surface de plancher hors d'œuvre si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m².
Les surfaces pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.
- Pour les constructions à usage commercial :
 1. commerces : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
 2. Autres commerces : la surface de stationnement est équivalente à 60% de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris),
 3. Hôtels : 1 place par chambre
 4. Restaurants : 1 place pou 5m² de SHON de la salle de restauration,
 5. salle de spectacle et de réunions : 1 place pour 10 sièges.
- Pour les logements : 1 place pour les logements de moins de 50m² et 1 place supplémentaire par tranche de 50m² au-delà.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnements à l'aire libre seront plantées à raison d'une essence adaptée pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage d'espaces verts, de promenade ou d'alignements plantés.
- Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.
- Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.
- Les abords de l'Autoroute A 20 doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations peuvent être réalisées sous forme de haies végétales composées d'essence variées ou sous forme de bosquet associant arbuste et arbres de haute tige. Aux abords des constructions, l'utilisation d'essences locales, feuillus est à privilégier.
- Les marges d'isolement sur limite séparative jouxtant les zones d'habitat doivent être aménagées d'un merlon planté de 12,50m de large et 2,50m de haut.
- Les dépôts et stockages à l'air libre seront dissimulés par une composition végétale d'essences locales et variées formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
- La création d'espaces verts et les plantations devront être réalisées dans un délai de six mois après achèvement des travaux.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL du Plan Local d'Urbanisme est destinée à accueillir des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à usage sanitaire, social, culturels, sportifs, associatif, loisirs et/ou tourisme tout en préservant au maximum les sites, paysages et environnement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone UL sont à prendre en compte.

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application du code de l'urbanisme.
- Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans la mesure où elles sont nécessaires aux équipements envisagés sur la zone :

- Les constructions et installations à usage sanitaire, social, culturels, sportifs, associatif, loisirs et/ou tourisme,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer l'animation, la direction ou la surveillance des installations. sous réserve du respect de l'environnement de l'intégration au site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires au fonctionnement des constructions, des installations et des activités autorisées précédemment et les constructions à usage commercial ou artisanal liés aux installations du site sous réserve que :
 - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, altération des eaux, etc, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des

- nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11,
 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires :
 - aux constructions et installations envisagées et admises sur la zone
 - aux ouvrages d'infrastructures, de régulation des eaux pluviales, de traitement des eaux usées, de protection contre l'incendie.
 - à la création de plans d'eau ou étang, situés dans un champ hydraulique normal (dépression naturelle et existence d'un bassin versant), pourvus d'un système correct d'évacuation des eaux, et conformes à la loi sur l'eau.
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.
- En bordure des routes départementales, les seuls accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...
- Les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales,
- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.
- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation, et le cas échéant, la desserte des terrains voisins.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même des lotissements.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdit.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être de surface suffisante et présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel.

La superficie minimale ne sera pas requise lorsqu'il s'agira :

- d'un agrandissement ou de création d'annexes,
- pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

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

- Les constructions s'implanteront à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques. Cette distance pourra être modifiée pour des raisons architecturales ou urbaines.
- Dans le cadre d'aménagement et d'extension, l'implantation en continuité des bâtiments existants est autorisée.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 5 mètres,
 - Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point de la construction au minimum à la moitié de la hauteur de la construction ($d=H/2$) sans être inférieure à 3,0 mètres.

Les débords de toiture inférieurs à 50 cm ne sont pas pris en compte dans ces marges d'isolement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet :

- Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
- Pour la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal (abri de jardin, garage,...) dont la hauteur sera inférieure à 4,00m au faîtage,
- Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Une distance minimum de trois mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et le sommet du bâtiment soit le faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles aménageables au-dessus du rez de chaussée pour les constructions individuelles à usage d'habitation. La hauteur autorisée est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions d'accueil ou à usage collectif, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

- Les constructions situées sur une même unité foncière, leurs extensions et annexes devront, sauf impossibilité techniques ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti. Les constructions doivent tendre à s'adapter à la configuration naturelle des terrains. L'intégration au site pourra se faire par la modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur et/ou l'articulation des bâtiments entre eux en fonction des constructions basses de liaison.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec l'environnement.
Les différentes parties d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires, sur de grandes superficies, et le blanc sont à éviter.
Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».
Les revêtements et bardages bois sont autorisés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le caractère et les couleurs des constructions avoisinantes.
Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.
- **Les menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillants et non réfléchissants.
Les baies tendront à respecter les proportions plus hautes que larges des ouvertures du bâti traditionnel.
Les coffres des volets roulants devront être dissimulés pour les nouvelles constructions et autant que possible en rénovation.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment,... ou interdit par les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.

Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront tendre à couvrir l'intégralité du pan et/ou être incorporés à la toiture.

- **Les toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune ou de matériaux ayant l'aspect et une teinte équivalents aux tuiles type "romane" de couleur rouge vieilli.
La concordance avec les toitures et couvertures existantes à proximité sera recherchée tant du point des pentes que de l'aspect et de la couleur des matériaux utilisés.
Les tons mêlés ou panachés sont interdits.
Dans le cas des extensions, surélévations et travaux de réfection, les couvertures pourront être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes et débords de toiture.
L'emploi de matériaux réfléchissants ou brillants est interdit.
Les toitures terrasses compris les toitures végétalisées peuvent être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci.
De même, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques et à condition de n'être que partielles et de s'insérer harmonieusement au contexte bâti.
Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan ou être incorporés à la toiture.
Les lucarnes à toiture rampante dites "en chien assis" sont interdites.
Pour les constructions de plus de 20 m², les toitures de type shingle sont interdites.
Pour les constructions à usage collectif type gymnase et anneau cycliste, des toitures de conception spécifique pourront être autorisées.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires.
Elles pourront être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie surmontée d'un simple grillage ou d'un simple grillage ou d'une palissade en bois ou en matériaux teintée dans les teintes autorisées, et/ou constituées d'une haie végétale composée de différentes essences locales éventuellement doublée d'un simple grillage ou d'une palissade en bois ou en matériaux teintée dans les teintes autorisées.
Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront prioritairement préservés.
Les portails seront de formes simples, constitués de matériaux en harmonie avec les clôtures et l'espace environnant.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- **Divers**
Local poubelles : les rénovations et les nouvelles constructions devront prévoir un local ou un emplacement de capacité suffisante sur la propriété pour les conteneurs de poubelles.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Hors des voies publiques, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces verts protégés (EVP), les plantations, arbres et haies repérés, au titre de l'article L123-1(7) du code l'urbanisme, sur les documents graphiques doivent être préservés et entretenues conformément aux dispositions des articles L130.1 et R130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Concernant ces plantations repérées, tout abattage non autorisé devra être replanté au même emplacement. Leur destruction partielle ou déplacement peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est justifiée par la conception d'un projet intégrant de la végétation.

- Les aires de stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant, et être plantées à raison d'une essence adaptée pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignements plantés.
- Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.
- Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.
- Tout abattage non autorisé d'arbres ou d'arbustes existants faisant partie d'un alignement et/ou d'un alignement d'arbres ou d'arbuste, devra être replanté au même emplacement. Pour toute suppression et/ou déplacement, une autorisation devra avoir été obtenue au préalable.
- Les plantations et les haies seront prioritairement panachées et donneront une place prépondérante aux essences locales (châtaigner, chêne, noisetier, érable champêtre, aubépine, hêtre, charme, houx...). En limite de propriété les haies constituées uniquement de résineux et/ou de laurier sont interdites.
- La création d'espaces verts et les plantations devront être réalisées dans un délai de six mois après achèvement des travaux.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Il existe deux types de zones à urbaniser :

- **AUa, AUi, AUh et AUt** qui délimitent une zone dont le projet d'aménagement et de développement durable définit les conditions d'aménagement de cette zone.
Les équipements publics nécessaires à la desserte de la zone sont en périphérie immédiate et présentent une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **AUs** qui délimite une zone nécessitant une révision ou une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, les réseaux n'étant pas suffisants pour desservir la zone. La zone AUs représente une réserve foncière pour la commune.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation et susceptible d'accueillir des constructions à usage dominant d'habitations, pouvant être complétées par des constructions à usage d'activités économiques, de services et d'équipements publics.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone AUa sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les mobile homes et caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les bâtiments nouveaux à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
- Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les travaux de modification ou d'extension de bâtiments agricoles dans le respect de la loi d'orientation agricole et accompagnés d'améliorations afin d'en diminuer les nuisances.
- Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone,
- Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone,
- Les constructions à caractère public ou à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie économique locale (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, garage de réparation,...) sous réserve que :
 - Leur architecture ne soit pas incompatible avec le caractère dominant d'habitat de la zone,
 - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone, d'en diminuer les nuisances si possible.
- Les travaux de modification ou d'extension de bâtiments agricoles dans le respect de la loi d'orientation agricole et que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.

- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.
Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.
D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...
- Les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales,
- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.
- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation, et le cas échéant, la desserte des terrains voisins.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même des lotissements.

2 – Assainissement

A – *eaux usées* :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - *eaux pluviales* :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale est fixée à 1500m² pour préserver le cadre de vie et/ou l'intérêt paysager.

La superficie minimale ne sera pas requise lorsqu'il s'agira :

- d'un agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante,
- pour la construction d'une habitation sur une unité foncière ne présentant pas cette superficie à la date de l'approbation du PLU, sans pouvoir être inférieure à 1 000m².
- pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.

En secteur AUa, la constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relatives aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

- La construction à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.
- En cas de retrait par rapport aux voies, celui-ci sera de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 5 mètres,
 - Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à trois mètres, les débords de toiture ne dépassant pas 0,50m ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet :
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal (abri de jardin, garage,...) dont la hauteur sera inférieure à 4,00m au faîtage,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Une distance minimum de trois mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale autorisée est fixée à 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et le sommet du bâtiment soit le faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles aménageables au dessus du rez de chaussée pour les constructions individuelles à usage d'habitation. La hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

Les petits collectifs seront limités à Rez de chaussée plus deux étages et combles aménageables. La hauteur maximum est fixée à 12 mètres.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

- Les constructions situées sur une même unité foncière, leurs extensions et annexes devront, sauf impossibilité techniques ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti. Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains, les remblais de type "taupinière" consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits. L'intégration au site se fera par la modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur et/ou l'articulation des bâtiments entre eux en fonction des constructions basses de liaison.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.

- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- L'**aménagement des commerces** doit se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts est interdit.
Les matériaux réfléchissants sont interdits sur de grandes surfaces.
Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires, sur de grandes superficies, et le blanc sont proscrites.
Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».
Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.
Les couleurs vives ou claires sont réservées à des éléments de faibles surfaces.
- **Les menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillant et non réfléchissant.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment,... ou interdit pas les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune ou de matériaux ayant l'aspect et une teinte équivalents aux tuiles type "romane" de couleur rouge vieilli.
Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture.
Les toitures terrasses ainsi que le fibrociment employé à nu sont interdits.
Les toitures terrasses peuvent cependant être admise à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public, leur hauteur ne dépassera pas 2m, elles doivent être réalisées en maçonnerie de pierre avec une hauteur maximum de 0,80m (excepté pour les murs de soutènement), ou constituées d'une haie végétale composée de différentes essences éventuellement doublée d'un simple grillage ou d'une palissade bois.
Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.
Les matériaux des clôtures sont soumis aux règles des matériaux de façade.
Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

Hors des voies publiques, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logement sur le site.

Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondants à une demie place par logement. En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut

ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnements à l'aire libre seront plantées à raison d'une essence adaptée pour 6 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignements plantés.
- Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.
- Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.
- La création d'espaces verts et les plantations devront être réalisées dans un délai de 5 ans après achèvement des travaux.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUh

Il s'agit d'une zone, situées à proximité des villages anciens en secteur rural, destinée à être ouverte à l'urbanisation et destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations de type pavillonnaire, dans laquelle on pourra relever la présence d'activités de type profession libérale et autorisant l'implantation des équipements techniques communs privés ou publics utiles à l'urbanisation de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones doit être fait en respectant l'orientation particulière si elle existe.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone AUh sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouveaux établissements classés soumis à autorisation, à enregistrement ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les nouvelles constructions à usage agricole à l'exception des travaux de mise en conformité des constructions et installations existantes,
- Les mobile homes et caravanes isolées au titre du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les terrains de caravanes au titre du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (conformément au Code de l'Urbanisme, excepté les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.),
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,,
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AUh 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
- Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les travaux de modification ou d'extension de bâtiments agricoles dans le respect de la loi d'orientation agricole et accompagnés d'améliorations afin d'en diminuer les nuisances.
- Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone,
- Les constructions individuelles isolées à usage d'habitation sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone, d'en diminuer les nuisances si possible.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.
- En bordure des routes départementales, les seuls accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.
Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.
D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...
- Les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales,
- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.
- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation, et le cas échéant, la desserte des terrains voisins.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même des lotissements.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur Auh, la constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relatives aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un système individuel de traitement des eaux usées.

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

- La construction à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.
- En cas de retrait par rapport aux voies, celui-ci sera de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 5 mètres,
 - Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Hors prescriptions spéciales pouvant être imposées pour des raisons architecturales ou urbaines, les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, le retrait minimum est égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à trois mètres, les débords de toiture ne dépassant pas 0,50m ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet :
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal (abri de jardin, garage,...) dont la hauteur sera inférieure à 4,00m au faitage,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Une distance minimum de trois mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

ARTICLE AUh 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale autorisée est fixée à 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et le sommet du bâtiment soit le faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles aménageables au dessus du rez de chaussée pour les constructions individuelles à usage d'habitation. La hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

Les petits collectifs seront limités à Rez de chaussée plus deux étages et combles aménageables. La hauteur maximum est fixée à 12 mètres.

ARTICLE AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

- Les constructions situées sur une même unité foncière, leurs extensions et annexes devront, sauf impossibilité techniques ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti. Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains, les remblais de type "taupinière" consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits. L'intégration au site se fera par la modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur et/ou l'articulation des bâtiments entre eux en fonction des constructions basses de liaison.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens locaux.
Les constructions en rondins de bois sont interdites.
Les différentes parties d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traitées d'une façon homogène.
L'emploi à nu de matériaux (briques creuses, parpaings, etc.) destinés à être enduit, peints ou recouverts est interdit.
Les matériaux réfléchissants sont interdits sur de grandes surfaces.
Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires, sur de grandes superficies, et le blanc sont proscrites.
Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».
Les revêtements et bardages bois sont autorisés dans la mesure où ils s'harmonisent avec le caractère et les couleurs des constructions avoisinantes.
L'appareillage, la taille, la teinte et le jointement des pierres seront similaires à ceux des constructions d'origine.

Dans le cas de maçonneries montées en pierres, les joints affleurant seront réalisés avec un mortier à base de chaux naturelle d'une teinte voisine à celle de la pierre. Les joints seront grattés, brossés, à pierres vues.

Les enduits extérieurs seront grattés, talochés ou traditionnels à la chaux.

Les matériaux, enduits et peintures employés seront mats.

L'emploi de matériaux réfléchissants ou brillants est interdit.

Les placages en fausses pierres sont interdits. Toutefois, les matériaux autres, tels que le bois ou acier... pourront être utilisés pour les annexes, sous réserve de s'insérer harmonieusement au contexte environnant.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites.

Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.

Les couleurs vives ou claires sont réservées à des éléments de faibles surfaces.

- **Les menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillants et non réfléchissants. Les baies tendront à respecter les proportions plus hautes que larges des ouvertures du bâti traditionnel. Les coffres des volets roulants devront être dissimulés pour les nouvelles constructions et autant que possible en rénovation.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment,... ou interdit pas les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements. Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront tendre à couvrir l'intégralité du pan et/ou être incorporés à la toiture.
- **Les toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune ou de matériaux ayant l'aspect et une teinte équivalents aux tuiles type "romane" de couleur rouge vieilli. La concordance avec les toitures et couvertures existantes à proximité sera recherchée tant du point des pentes que de l'aspect et de la couleur des matériaux utilisés. Les tons mêlés ou panachés sont interdits. Dans le cas des extensions, surélévations et travaux de réfection, les couvertures pourront être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes et débords de toiture. L'emploi de matériaux réfléchissants ou brillants est interdit. Les toitures terrasses compris les toitures végétalisées peuvent être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuit à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci. De même, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques et à condition de n'être que partielles et de s'insérer harmonieusement au contexte bâti. Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan ou être incorporés à la toiture. Les lucarnes à toiture rampante dites "en chien assis" sont interdites. Pour les constructions de plus de 20 m², les toitures de type shingle sont interdites.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public, leur hauteur ne dépassera pas 2m, elles doivent être réalisées en maçonnerie de pierre avec une hauteur maximum de 0,80m (excepté pour les murs de soutènement). Elles pourront être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie surmontée d'un simple grillage ou d'une palissade en bois ou en matériaux teintée dans les teintes autorisées, et/ou constituées d'une haie végétale composée de différentes essences locales éventuellement doublée d'un simple grillage ou d'une palissade en bois ou en matériaux teintée dans les teintes autorisées. Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront prioritairement préservés. Les portails seront de formes simples, constitués de matériaux en harmonie avec les clôtures et l'espace environnant. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

- **Divers**

Local poubelles : les rénovations et les nouvelles constructions devront prévoir un local ou un emplacement de capacité suffisante sur la propriété pour les conteneurs de poubelles.

ARTICLE AUh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondants à une demie place par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces verts protégés (EVP), les plantations, arbres et haies repérés, au titre de l'article L123-1(7) du code l'urbanisme, sur les documents graphiques doivent être préservés et entretenus conformément aux dispositions des articles L130.1 et R130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Concernant ces plantations repérées, tout abattage non autorisé devra être replanté au même emplacement. Leur destruction partielle ou déplacement peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est justifiée par la conception d'un projet intégrant de la végétation.
- Les aires de stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant, et être plantées à raison d'une essence adaptée pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignements plantés.
- Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.
- Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.
- Tout abattage non autorisé d'arbres ou d'arbustes existants faisant partie d'un alignement et/ou d'un alignement d'arbres ou d'arbuste, devra être replanté au même emplacement. Pour toute suppression et/ou déplacement, une autorisation devra avoir été obtenue au préalable.
- Les plantations et les haies seront prioritairement panachées et donneront une place prépondérante aux essences locales (châtaigner, chêne, noisetier, érable champêtre, aubépine, hêtre, charme, houx...). En limite de propriété les haies constituées uniquement de résineux et/ou de laurier sont interdites.
- La création d'espaces verts et les plantations devront être réalisées dans un délai de six mois après achèvement des travaux.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUi

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation, susceptible d'accueillir des constructions à vocation économique, artisanale ou industrielle.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone AUi sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE AUi 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitations, sauf celles liées à la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.
- Les constructions à usage agricole,
- Les mobile homes et caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AUi 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme, en particulier toute destruction partielle ou totale, toute modification d'un élément bâti localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123.1.7,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage d'activités et les installations classées sous réserve que :
 - Elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus
 - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances supplémentaires (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone, d'en diminuer les nuisances si possible.

3 – Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 1 sont admises :

- Sont autorisées les constructions et installations à usage d'habitation et d'activités directement liées aux activités industrielles, artisanales, de services, d'entrepôts et de commerce dans la mesure où elles s'implantent à proximité du siège de l'exploitation et contribuent à une unité d'ensemble avec les constructions existantes de l'unité foncière. En cas d'impossibilité ou de nécessité techniques, leur implantation devra éviter les crêtes ou les terrains dégagés.
- Toute opération d'hôtellerie et de restauration,
- Les logements associés destinés à l'hébergement de personne pour la direction ou la surveillance des locaux, sous réserve d'aménagement spécifique ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.
- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.

- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation, et le cas échéant, la desserte des terrains voisins.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,... Elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales tout en étant adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUi 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même des lotissements.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE AUi 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur AUi, la constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. Cette superficie minimale est de 600 m² pour un terrain relié à un dispositif d'assainissement collectif.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions s'implanteront à 10 mètres au moins de l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100m par rapport à l'axe de l'Autoroute A20,
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà de 10 mètres,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparatives du terrain si leurs hauteurs n'excèdent pas 3,50 mètres et si la parcelle joutée n'est pas dans une zone à vocation d'habitat sinon elles doivent respecter une marge d'isolement aménagée en merlon plantée de 12,50m de large et de 2,50m de hauteur.
- en retrait, dans ce cas, le retrait minimum est égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à cinq mètres, les débords de toiture ne dépassant pas 0,50m ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait. Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7
- l'aménagement ou changement d'affectation des constructions existantes seront réalisés dans le volume existant quelle que soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,50m minimum des limites de propriétés,

- dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera possible de construire en jumelé à l'intérieur de la zone AUi. De même, lorsqu'un bâtiment de la zone AUi est déjà sur la limite, la construction voisine pourra venir s'adosser au pignon de celui-ci.

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

Une distance minimum de trois mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété. La distance minimale entre bâtiment pourra être de 5 mètres pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AUi 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUi 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et le sommet du bâtiment soit le faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles aménageables au dessus du rez de chaussée pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

Pour les autres bâtiments, la hauteur maximum est de 15 mètres.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,
- les équipements techniques isolés nécessaires à la réalisation de l'activité pourront être autorisés,
- la préservation ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

ARTICLE AUi 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

- Les constructions situées sur une même unité foncière, leurs extensions et annexes devront, sauf impossibilité techniques ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti. Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains, les remblais de type "taupinière" consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits. L'intégration au site se fera par la modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur et/ou l'articulation des bâtiments entre eux en fonction des constructions basses de liaison.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.

- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- Les habitations liées au gardiennage présenteront la même architecture que le bâtiment d'activité.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- **Signalisation, enseignes** : l'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auquel elles sont tenues de participer.
Les enseignes sont limitées à la raison sociale de la société et sont apposées sur le bâtiment,
- Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchés dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.
Les matériaux réfléchissants sont interdits sur de grandes surfaces.
Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires, sur de grandes superficies, et le blanc sont proscrites.
Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».
Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.
Les couleurs vives ou claires sont réservées à des éléments de faibles surfaces.
- **Les menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillant et non réfléchissant.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment,... ou interdit par les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et une teinte équivalents aux tuiles type "romane" de couleur rouge vieilli.
Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture.
Les toitures terrasses ainsi que le fibrociment employé à nu sont interdits, sauf pour les dépôts ou les bâtiments recevant des activités artisanales sous réserve que leur couleur et le traitement de la façade soient cohérents.
Les toitures terrasses peuvent cependant être admise à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public et ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront par la nature et la couleur de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments, leur hauteur ne dépassera pas 2m. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie, soit d'une grille métallique posée sur un mur de 0,8 mètre maximum.
Les matériaux des clôtures sont soumis aux règles des matériaux de façade.
Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

ARTICLE AUJ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage industriel, artisanal et services : 1 place par fraction de 80 m² de surface de plancher hors d'œuvre ou par fraction de 200 m² de surface de plancher hors d'œuvre si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m².
Les surfaces pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.
- Pour les constructions à usage commerciaux :
 1. Commerces : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
 2. Autres commerces : la surface de stationnement est équivalente à 60% de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris),
 3. Hôtels : 1 place par chambre
 4. Restaurants : 1 place pou 5m² de SHON de la salle de restauration,
 5. salle de spectacle et de réunions : 1 place pour 10 sièges.
- Pour les logements : 1 place pour les logements de moins de 50m² et 1 place supplémentaire par tranche de 50m² au-delà.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres , les places de stationnement qui lui font défaut

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUi 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnements à l'aire libre seront plantées à raison d'une essence adaptée pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage d'espaces verts, de promenade ou d'alignements plantés.
- Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.
- Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.
- Les abords de l'Autoroute A 20 doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les plantations peuvent être réalisées sous forme de haies végétales composées d'essence variées ou sous forme de bosquet associant arbuste et arbres de haute tige. Aux abords des constructions, l'utilisation d'essences locales, feuillus est à privilégier.
- Les marges d'isolement sur limite séparative jouxtant les zones d'habitat doivent être aménagées d'un merlon planté de 12,50m de large et 2,50m de haut.
- Les dépôts et stockages à l'air libre seront dissimulés par une composition végétale d'essences locales et variées formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
- La création d'espaces verts et les plantations devront être réalisées dans un délai de six mois après achèvement des travaux.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUj 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUt

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation et susceptible d'accueillir des équipements de loisir, de sport et/ou de tourisme uniquement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone AUt sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE AUt 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations non liées à une activité de sport, tourisme ou loisir,
- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les mobile homes et caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE AUt 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441.2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations à usage touristique, sportif ou de loisir et les logements associés destinés soit à l'hébergement, soit à la surveillance des installations, sous réserve du respect de l'environnement de l'intégration au site,
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11,
- Les installations classées nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées précédemment sous réserve qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUt 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.
- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.
D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...
- Les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales. Pour les voies internes des terrains de camping et de loisir, des adaptations mineures pourront être étudiées.
- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.
- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation, et le cas échéant, la desserte des terrains voisins.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUt 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il en va de même des lotissements.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdit.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE AUT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être de surface suffisante et présenter des caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel.

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

- Les constructions s'implanteront à 10 mètres au moins de l'alignement des voies publiques. Cette distance pourra être modifiée pour des raisons architecturales ou urbaines.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Lorsque la construction projetée jouxte une construction en bon état. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

- Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
- Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
- Pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 10 mètres,
- Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,
- Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à trois mètres, les débords de toiture ne dépassant pas 0,50m ne sont pas pris en compte pour le calcul du retrait.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet :
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal (abri de jardin, garage,...) dont la hauteur sera inférieure à 4,00m au faitage,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Non réglementé.

ARTICLE AUt 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUt 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et le sommet du bâtiment soit le faitage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles aménageables au dessus du rez de chaussée pour les constructions individuelles à usage d'habitation. La hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions d'accueil ou à usage collectif, la hauteur autorisée est de 12 mètres.

ARTICLE AUt 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti. Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains, les remblais de type "taupinière" consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits. L'intégration au site se fera par la modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur et/ou l'articulation des bâtiments entre eux en fonction des constructions basses de liaison.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens locaux.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts est interdit.
Les matériaux réfléchissants sont interdits sur de grandes surfaces.
Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires, sur de grandes superficies, et le blanc sont proscrites.
Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».
Les bardages bois sont autorisés.
Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites.
Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.
Les couleurs vives ou claires sont réservées à des éléments de faibles surfaces.
- Les **menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillant et non réfléchissant.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment,... ou interdit par les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune ou de matériaux ayant l'aspect et une teinte équivalents aux tuiles type "romane" de couleur rouge vieilli.
Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture.
Les toitures terrasses ainsi que le fibrociment employé à nu sont interdits.
Les toitures terrasses peuvent cependant être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public, leur hauteur ne dépassera pas 2m, elles doivent être réalisées en maçonnerie de pierre avec une hauteur maximum de 0,80m (excepté pour les murs de soutènement), ou constituées d'une haie végétale composée de différentes essences éventuellement doublée d'un simple grillage ou d'une palissade bois.
Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.
Les matériaux des clôtures sont soumis aux règles des matériaux de façade.
Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

ARTICLE AUt 12 – STATIONNEMENT

Hors des voies publiques, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu des parkings communs correspondants à une place par logement.

ARTICLE AUt 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnements à l'aire libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère adaptée au site environnant, et être plantées à raison d'une essence adaptée pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignements plantés.
- Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.
- Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.
- La création d'espaces verts et les plantations devront être réalisées dans un délai de six mois après achèvement des travaux.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUt 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_s

La zone AU_s est une zone naturelle, non équipée, qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou une révision du plan local d'urbanisme ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone AU_s sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration:

- les clôtures,
- les démolitions selon les prescriptions de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattage d'arbres,
- les défrichements,
- les remembrements effectués par des Associations Foncières Urbaines (A.F.U.),

ARTICLE AU_s 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune construction ou utilisation n'est admise.

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

Les constructions sont soumises à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nv correspond à une zone naturelle et forestière, c'est une réserve foncière destinée à rester espace naturel dénommée "Coulée verte".

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone N sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toute construction nouvelle, hormis les aménagements mentionnés à l'article 2.
- Les lotissements,
- Les mobile homes et les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

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

1 - Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.
- Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié dans les documents graphiques et non soumis à permis de construire doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 – Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...), sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20%, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements d'affectation, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11,
- Les constructions nouvelles créées dans un contexte d'intérêt public à but environnemental. Ces constructions devront faire l'objet d'une étude particulière pour le respect de l'environnement et l'intégration dans le site. Les matériaux naturels seront privilégiés : bois, paille, terre,
- Les changements de destination des bâtiments désignés au règlement graphique dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.
D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.
- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales.
- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation et, le cas échéant, la desserte des terrains voisins.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, lorsque celui-ci existe. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.
- En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle.
- Les constructions à usages industriels, commerciaux ou agricoles, non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisées avec une alimentation privée.
- Les forages et captages particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire. Le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, les fossés ou les égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

B – eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans l'exutoire un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières ou ruisseaux.

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

C- Sources :

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

3 – réseaux électriques, téléphoniques et autres réseaux

- L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés prioritairement en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, chaque terrain destiné à accueillir une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être de surface suffisante et présenter les caractéristiques compatibles avec la réalisation d'un assainissement individuel.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100m par rapport à l'axe de l'Autoroute A20.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Les extensions ne pourront en aucun cas être implantées à une distance par rapport aux voies inférieures à celle du bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet :

- Pour des opérations ou installations privées ou publiques lorsque des raisons techniques l'imposent (accès handicapé,...),
- pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 10 mètres,
- Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.
- Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Les constructions devront :

- soit être implantées en limite séparative,
- soit respecter une marge d'isolement aux limites séparatives du terrain égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à trois mètres. Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction

considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle. Dans cette marge, les débords de toiture seront admis sur 0,50m maximum.

Les aménagement ou changement d'affectation des constructions existantes seront réalisées dans le volume existant quelque soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En cas d'extension, la hauteur de celle-ci ne pourra en aucun cas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- Les constructions situées sur une même unité foncière, leurs extensions et annexes devront, sauf impossibilité techniques ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte des dominantes de l'environnement naturel ou bâti. Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. L'intégration au site sera une donnée essentielle du projet.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique et leur intégration dans le site.
- Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchés dans une gamme de ton en harmonie avec la nature. Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires et le blanc sont proscrits.

Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ».

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts est interdit.

Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.

- **Les menuiseries et ferronneries extérieures** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les matériaux utilisés sont non brillant et non réfléchissant.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment,... ou interdit par les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux naturels
Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture.
Les toitures terrasses ainsi que le fibrociment employé à nu sont interdits.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public, leur hauteur ne dépassera pas 2m, elles doivent être réalisées en maçonnerie de pierre avec une hauteur maximum de 0,80m (excepté pour les murs de soutènement), ou constituées d'une haie végétale vive de forme et d'essences locales éventuellement doublée d'un simple grillage noyé dans la haie ou d'une palissade bois.
Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.
Les matériaux des clôtures sont soumis aux règles des matériaux de façade.
Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

Les zones Nh et Nha correspondent aux hameaux et bâtiments isolés.
Dans la zone Nha seule est admise une certaine constructibilité.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone Nh sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE Nh.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toute construction nouvelle, hormis les aménagements mentionnés à l'article 2.
- Les lotissements,
- Les mobile homes et les caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à cette règle.

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

Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.

Zone Nha

L'extension mesurée des bâtiments existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, leur entretien ou leur reconstruction.

Les transformations et changements d'affectations des bâtiments existants dès lors qu'ils ne compromettent pas les conditions d'exploitation agricole et le caractère architectural pré existant.

Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions d'annexes au bâtiment principal : abri, garage,...

La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11.

De ces travaux, il ne doit pas résulter une augmentation des dangers et nuisances et l'aspect des bâtiments doit rester compatible avec le milieu environnant.

Zone Nh

Les travaux d'aménagement mesuré des bâtiments existants, leur entretien ou leur reconstruction, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique et à l'environnement.

Les extensions et nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

Zones Nh et Nha

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...).

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.
Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.
D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères,...elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales.
- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation et, le cas échéant, la desserte des terrains voisins.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, lorsque celui-ci existe. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.
- En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle.
- Les constructions à usages industriels, commerciaux ou agricoles, non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisées avec une alimentation privée.
- Les forages et captages particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire. Le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdit.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, les fossés ou les égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

B - eaux pluviales :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans l'exutoire un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières ou ruisseaux.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

C- Sources :

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

ARTICLE N° 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Zone Nha

La superficie minimale est fixée à 1500m² pour préserver l'urbanisation traditionnelle, le cadre de vie ou l'intérêt paysager.

La superficie minimale ne sera pas requise lorsqu'il s'agira :

- d'un agrandissement ou de la création d'annexes à une habitation existante,
- pour la construction d'une habitation sur une unité foncière ne présentant pas cette superficie à la date de l'approbation du PLU, sans pouvoir être inférieure à 1 000m².
- pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.

La constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

Zone Nh

Sans objet.

ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100m par rapport à l'axe de l'Autoroute A20.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Les extensions ne pourront en aucun cas être implantées à une distance par rapport aux voies inférieures à celle du bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des opérations ou installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent,
- pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 10 mètres,
- Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

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

Hors prescriptions spéciales pouvant être imposées pour des raisons architecturales ou urbaines, les constructions seront implantées soit :

- soit être implantées en limite séparative,
- soit respecter une marge d'isolement aux limites séparatives du terrain égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à trois mètres. Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle. Dans cette marge, les débords de toiture seront admis sur 0,50m maximum.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet :
 - Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
 - Pour la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal (abri de jardin, garage,...) dont la hauteur sera inférieure à 4,00m au faîtage,
 - Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...), sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

Les aménagement ou changement d'affectation des constructions existantes seront réalisées dans le volume existant quelque soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

Zone Nha

La recherche d'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairement des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, sur une même propriété pour des raisons de sécurité ou d'éclairement.

Zone Nh

Sans objet

ARTICLE Nh 9 – EMPRISE AU SOL

Zone Nha

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

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise est déjà supérieure à 20% et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

Zone Nh

Sans objet

ARTICLE Nh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone Nha

La hauteur des bâtiments est limitée à 9 mètres.

Zone Nh

Sans objet

ARTICLE Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- Les constructions situées sur une même unité foncière, leurs extensions et annexes devront, sauf impossibilité techniques ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte des dominantes de l'environnement naturel ou bâti. Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains, les remblais de type "taupinière" consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits. L'intégration au site se fera par la modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur et/ou l'articulation des bâtiments entre eux en fonction des constructions basses de liaison.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. Il est recommandé de n'en utiliser qu'un nombre réduit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts est interdit. Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires et le blanc sont proscrites. Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ». Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.
- Les **menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillant et non réfléchissant.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment, ... ou interdit pas les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.

- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune ou de matériaux ayant l'aspect et une teinte équivalents aux tuiles type "romane" de couleur rouge vieilli.
Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture.
Les toitures terrasses ainsi que le fibrociment employé à nu sont interdits.
Les toitures terrasses peuvent cependant être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci.
Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive, et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.
Les lucarnes à toitures rampantes dites "chiens assis" sont interdites.
Pour les bâtiments d'usage agricole, le fibrociment est autorisé à condition qu'il ne soit pas gris clair ou réfléchissant.
Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation prévue à l'article 2, les matériaux de couverture industrialisés sont autorisés à la condition qu'ils soient de teinte rouge vieilli.
Les toitures des maisons d'habitation devront avoir une pente entre 22° et 45°.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public, leur hauteur ne dépassera pas 2m, elles doivent être réalisées en maçonnerie de pierre avec une hauteur maximum de 0,80m (excepté pour les murs de soutènement), ou constituées d'une haie végétale vive de forme et d'essences locales éventuellement doublée d'un simple grillage noyé dans la haie ou d'une palissade bois.
Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.
Les matériaux des clôtures sont soumis aux règles des matériaux de façade.
Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

ARTICLE Nh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Hors des voies publiques, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE Nh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6 pour les bâtiments agricoles
Le COS est fixé à 0.2 pour les autres constructions.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPEL :

Toutes les règles du Titre I (Dispositions générales) applicables à la zone A sont à prendre en compte.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures selon l'article L.444.1 et suivant du code de l'urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussement de sol et les exploitations de carrières,
- Les mobile homes et caravanes isolées (Article R.443.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (Article R.443.6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception des modifications, agrandissements, réhabilitation et reconstruction après sinistre si elles compromettent le développement de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation, à vocation industrielle, artisanale ou commerciale,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de distribution d'eau potable et d'assainissement, ne sont pas soumises à ces règles.

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

- L'extension des bâtiments agricoles existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou de leur reconstruction,
- Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les logements associés et leurs extensions. Sont autorisées les constructions et installations à usage d'habitation et d'activités directement liées aux activités agricoles et connexes (artisanales, entrepôts,...) dans la mesure où elles s'implantent à proximité du siège de l'exploitation et contribuent à une unité d'ensemble avec les constructions existantes de l'unité foncière. En cas d'impossibilité ou de nécessité techniques, leur implantation devra éviter les crêtes ou les terrains dégagés.

- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conforme à l'article 11,
- Les bâtiments destinés à l'abri des animaux,
- Les bâtiments agricoles désignés au document graphique qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de transformations et de changements d'affectations dès lors qu'ils ne compromettent pas les conditions d'exploitation agricole et le caractère architectural pré existant.
- Le camping à la ferme,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...).
- Aucune occupation ou utilisation des sols (y compris les plantations) ne devra masquer ou altérer les points de vue indiqués au règlement graphique.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En bordure des routes départementales, seul les accès existants seront autorisés dans le cadre de terrain à construire.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. D'une manière générale des solutions seront recherchées pour qu'en rase campagne et le long des routes départementales classées "voies à accès réglementés" au Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles rendues possibles par le P.L.U. soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, sous réserve de condition de sécurité acceptables.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.
- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles devront répondre au minimum à l'article 10 des dispositions générales.
- Les créations d'un nouveau carrefour ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation et, le cas échéant, la desserte des terrains voisins.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, lorsque celui-ci existe. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.
- En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une

procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle.

- Les constructions à usages industriels, commerciaux ou agricoles, non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisées avec une alimentation privée.
- Les forages et captages particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire. Le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, les fossés ou les égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

B - eaux pluviales :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans l'exutoire un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières ou ruisseaux.
- Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis-à-vis des techniques d'infiltration.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

C- Sources :

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimum des terrains constructibles est de 1.500 m².

Cependant la superficie devra être compatible avec un système individuel de traitement des eaux usées.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100m par rapport à l'axe de l'Autoroute A20.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres de l'alignement de la voie.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des opérations ou installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent,

- pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des 10 mètres,
- Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

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

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives du terrain égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à trois mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet :

- Pour les reconstructions de bâtiment existant après sinistre,
- Pour la construction de bâtiments annexes au bâtiment principal (abri de jardin, garage,...) dont la hauteur sera inférieure à 4,00m au faîtage,
- Pour la construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunication, distribution d'énergie,...).

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol existant avant aménagement et le sommet du bâtiment soit le faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux est limité à un étage plus combles aménageables au dessus du rez de chaussée : la hauteur autorisée est fixée à 9 mètres.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURE

Le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- Les constructions situées sur une même unité foncière, leurs extensions et annexes devront, sauf impossibilité techniques ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte des dominantes de l'environnement naturel ou bâti. Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains, les remblais de type "taupinière" consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits. L'intégration au site se fera par la modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur et/ou l'articulation des bâtiments entre eux en fonction des constructions basses de liaison.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- Les **couleurs et matériaux des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. Il est recommandé de n'en utiliser qu'un nombre réduit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts est interdit. Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires et le blanc sont proscrites. Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « Les couleurs dans l'architecture du Limousin ». Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.
- Les **menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas** : les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade de couleur discrète. Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme des ouvertures et des proportions. Les matériaux utilisés sont non brillant et non réfléchissant.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques, à l'exception des toitures en matériau de type tôle, fibrociment, ... ou interdit par les règlements sanitaires qui devront faire l'objet d'une demande spécifique lors des restaurations ou changements.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune ou de matériaux ayant l'aspect et une teinte équivalents aux tuiles type "romane" de couleur rouge vieilli. Pour des raisons techniques et économie d'énergie, sont autorisés les éléments de type capteur. Ils devront, soit couvrir l'intégralité du pan, soit être incorporés à la toiture. Les toitures terrasses ainsi que le fibrociment employé à nu sont interdits. Les toitures terrasses peuvent cependant être admises à titre exceptionnel si elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci. Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive, et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés. Les lucarnes à toitures rampantes dites "chiens assis" sont interdites.

Pour les bâtiments d'usage agricole, le fibrociment est autorisé à condition qu'il ne soit pas gris clair ou réfléchissant.
Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation prévue à l'article 2, les matériaux de couverture industrialisés sont autorisés à la condition qu'ils soient de teinte rouge vieilli.
Les toitures des maisons d'habitation devront avoir une pente entre 22° et 45°.

- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires, elles seront implantées en bordure du domaine public, leur hauteur ne dépassera pas 2m, elles doivent être réalisées en maçonnerie de pierre avec une hauteur maximum de 0,80m (excepté pour les murs de soutènement), ou constituées d'une haie végétale vive de forme et d'essences locales éventuellement doublée d'un simple grillage noyé dans la haie ou d'une palissade bois.
Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants seront préservés.
Les matériaux des clôtures sont soumis aux règles des matériaux de façade.
Les clôtures doivent être de forme simple en harmonie avec le bâtiment et l'environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Hors des voies publiques, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du code de l'urbanisme.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.