

SOMMAIRE

Pages

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE	9
ZONE Up	10
ZONE U	16
ZONE Us	22
ZONE Ux	26
ZONE UL	31
ZONE 1AU	37
ZONE 2AU	43
ZONE 2AUx	46
ZONE A	49
ZONE N	56
ZONE N1	62
ANNEXE	68
GLOSSAIRE	70

Préfecture de la Corrèze,
reçu le
13 SEP. 2012
Contrôle de légalité

STE FORTUNADE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé le 11 09 2012
par M A

APD

19203 - règlement - 2012 09 11 - pdf

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.4 à R 123.10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1) - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables, conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

2) Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111.2 à R 111.24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

a. servitudes d'utilité publique

Sont également opposables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

b. les lotissements

Sont également applicables les règlements des lotissements pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 315.2.1 et L 315.8 du code de l'urbanisme.

c. les zones de bruits

En application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 classe la RN89 parmi les voies bruyantes de catégorie 3 ou 4 selon le secteur.

En conséquence, dans une bande de 100 mesurés de part et d'autre de l'infrastructure (à partir du bord extérieur de la chaussée), les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

d. installations classées

Les prescriptions de la loi du 19 juillet 1976 et des décrets des 21 septembre 1976 et 29 décembre 1976 ainsi que celles de la circulaire du 22 janvier 1993 sont applicables.

e. Les sites archéologiques

Sont applicables les dispositions du Code du Patrimoine et notamment :

- + les articles L 114-3 à L 114-6 relatifs à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance,
- + le livre V, notamment l'article L 531-14 relatif aux découvertes fortuites et les articles L 521-1, L 522-1, L 522-8, L 523-1 à L 523-14 et L 524-1 à L 524-16 relatifs à l'archéologie préventive, ainsi que le décret N° 5004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ».

f. La publicité

Sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes et ses décrets d'application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au plan de zonage (cf. Documents graphiques) et désignées comme ci-après :

- des zones urbaines :

Zone Up : zone urbanisée protégée recouvrant les principaux secteurs d'intérêt patrimonial (centre ancien du bourg et hameaux de caractère).

Zone U : zone urbanisée recouvrant le reste du centre bourg et les autres principaux hameaux.

Zone Us : zone urbanisée réservée aux équipements sportifs.

Zone Ux : zone réservée aux activités :

Ux1 : Activités de type industriel ou artisanal en secteurs spécifiques ;

Ux2 : Activités artisanales en secteurs de type urbain.

Zone UL : zone urbanisée à vocation touristique et de loisirs.

- des zones à urbaniser : AU

Zone 1AU : zone à urbaniser à court terme.

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme.

Zone 2AUx : zone à urbaniser à long terme réservée aux activités.

- des zones agricoles : A

Zone A : zone agricole.

- des zones naturelles :

Zone N : zone naturelle.

Zone NI : zone naturelle à constructibilité limitée.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés sur les documents graphiques (cf. Documents graphiques) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

3) - Les espaces boisés à conserver à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques (cf. Documents graphiques) conformément à la légende. Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

4) Les éléments de paysage à protéger identifiés et localisés sur les documents graphiques (cf. Documents graphiques) conformément à la légende en application des dispositions de l'article L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme.

5) Les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,

6) Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

Pour les deux derniers alinéas cités ci-dessus, voir en annexe le plan du réseau d'assainissement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES DE FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages techniques de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (eau, assainissement, électricité, gaz, chemin de fer, communication, voirie....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 8 du présent titre, ainsi qu'aux différentes dispositions applicables à chaque zone du titre II du présent règlement.

Il sera cependant veillé à une bonne intégration dans le milieu environnant.

Respect de l'environnement humain, naturel, patrimonial : une information préalable auprès de la Commune sera exigée des opérateurs avant toute installation.

En ce qui concerne les lignes électriques EDF, il est rappelé l'application du décret du 12/11/1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15/06/1906 :

« Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 50 mètres au droit des lignes 225 KV et sur un couloir de 40 m au droit des lignes 90 KV, les abattements d'arbres et de branches nécessaires au fonctionnement des services publics, qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages ».

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

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

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

ARTICLE 7 : DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES :

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la ~~RD 1089 et de la RD940~~ (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages (auquel cas un recul de 35 mètres sera maintenu).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 2^{ème} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation de non réalisation de stationnement dont le montant est fixé par la commune. (Article L 421.3)»

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.»

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES

À CHAQUE ZONE

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS URBANISÉS

ZONE Up

Cette zone recouvre les secteurs urbanisés d'intérêt architectural et patrimonial (Centre ancien du bourg et hameaux de caractère).

Servitudes applicables dans la zone :

- Protection des Monuments Historiques (Eglise et château du bourg ; château de la Morgue)

ZONE Up

ARTICLE Up-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane, parcs d'attraction, terrains de sport motorisé,
- les installations classées soumises à autorisation,
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisir,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de matériaux, outils et machines désaffectés.
- Le modelage du terrain naturel.

ARTICLE Up-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à déclaration compatibles avec la vocation d'habitat de la zone,
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les commerces dont la surface de vente est supérieure à 100 m² dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone et où leurs surfaces n'excèdent pas 250 m².

ARTICLE Up-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme (Voir Titre I du règlement)

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération, permettre l'accès des véhicules de secours et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plate-forme).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (VL&PL sans remorque).

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Up-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Les constructeurs auront l'obligation de se raccorder à leurs frais aux réseaux en attente prévus aux plans et programmes des travaux.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Up-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Up-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD 1089 et de la RD940** (classées à grande circulation).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës (alignement ou à un maximum de 3 mètres des voies).

ARTICLE Up-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance qui n'excèdera pas 3 mètres.~~

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti, avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas au Centre-Bourg et/ou pour les constructions existantes, quelle que soit leur implantation, sous réserve d'un minimum de 1 (un) mètre.

ARTICLE Up-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Up-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Up-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

ARTICLE Up-11 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclaircissement nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit ainsi les chalets et maisons bois (bois apparent).

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre locales. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux ou quatre pentes symétriques avec une inclinaison forte d'au moins 85 % (40°).

Leur couverture sera en lauze ou en ardoise ou en matériau plan de mise en œuvre et d'aspect similaires ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général ; le blanc sera exclu.

Les menuiseries extérieures devront être en bois. Les occultations seront assurées au moyen de volets bois battants. L'ensemble sera peint dans une teinte neutre. A titre dérogatoire, les menuiseries aluminium pourront être utilisées en fonction du contexte (local commercial, contraintes techniques, projet d'ensemble contemporain affirmé et réfléchi ~~tant sur du bâti neuf que~~ sur du le bâti existant, équipements publics...). Pour le bâti neuf, les menuiseries extérieures pourront être en bois ou aluminium ou en PVC à l'exclusion du blanc.

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver le même aspect et des teintes en harmonie avec le bâtiment principal.

Clôtures :

Les clôtures définitives donnant sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus (l'homogénéité sera recherchée au sein d'une même rue) et exclure les panneaux béton, les murs en espalier et les soubassements des clôtures grillagées (la hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m).

Les clôtures pourront être végétales, auquel cas elles seront constituées d'arbustes d'essences locales.

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires. Dans ce cas, les espaces libres entre le domaine public et la construction seront de préférence traités en espaces verts.

Dérogation :

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus pour des constructions telles que les établissements scolaires, les équipements sanitaires et les équipements publics à condition que soit justifiée, dans la notice paysagère du Permis de Construire, l'impossibilité d'obéir aux prescriptions architecturales imposées ci-dessus.

ARTICLE Up-12 : STATIONNEMENT

Cf. article 8 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour six emplacements minimum.

Des aires de stationnements spécifiques pour les deux-roues pourront être aménagées, notamment pour les bâtiments publics et les équipements de loisirs.

ARTICLE Up-13 : ESPACES VERTS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le long de la RD940, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Les haies et plantations seront d'essences locales.

ARTICLE Up-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBANISES

ZONE U

Cette zone recouvre le bourg (hors centre ancien) et les principaux hameaux (hors hameaux de caractère).

Servitudes applicables dans la zone :

- Protection des Monuments Historiques (Eglise et château du bourg ; château de la Morguie)
- Etablissement des canalisations électriques

Autres protections :

- Reculs par rapport aux voies à grande circulation

ZONE U

ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane, parcs d'attraction, terrains de sport motorisé,
- les installations classées soumises à autorisation,
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, ~~les habitations légères de loisir,~~
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de matériaux, outils et machines désaffectés,
- Le modelage du terrain naturel.

ARTICLE U-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les extensions des installations existantes ainsi que les installations classées soumises à déclaration compatibles avec la vocation d'habitat de la zone,
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Le modelage du terrain naturel uniquement s'il est justifié par des contraintes techniques.

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme (Voir Titre I du règlement)

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération, permettre l'accès des véhicules de secours et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plate-forme).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (VL&PL sans remorque).

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la ~~RD 1089 et de la RD940~~ (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës. En l'absence de constructions contiguës, l'implantation doit être à l'alignement ou à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter les règles de recul applicables au bâtiment existant.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée, soit 10 mètres maximum à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus pour des constructions d'intérêt général.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant ; en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes).

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre locale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les autres matériaux (tels que le bois, etc...) peuvent être utilisés - notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) - à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux ou quatre pentes avec une inclinaison minimale de 70 % (ou 35°).

Leur couverture sera en harmonie avec celles des constructions environnantes et de préférence de petites dimensions (lauze, ardoise ou tuile de petit à moyen moule, à pureau plat de teinte ardoise) ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général.

Dans le bâti ancien, les menuiseries extérieures devront être en bois. Les occultations seront assurées au moyen de volets bois battants. L'ensemble sera peint dans une teinte neutre. A titre dérogatoire, les menuiseries aluminium pourront être utilisées en fonction du contexte (local commercial, contraintes techniques, projet d'ensemble contemporain affirmé et réfléchi ~~tant sur du bâti neuf que~~ sur du le bâti existant, équipements publics...).

Pour le bâti neuf, les menuiseries extérieures pourront être en bois ou aluminium ou en PVC à l'exception du blanc.

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures définitives donnant sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus (l'homogénéité sera recherchée au sein d'une même rue) et exclure les panneaux béton, les murs en espalier et les soubassements des clôtures grillagées (la hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m).

Les clôtures pourront être végétales, auquel cas elles seront constituées d'arbustes d'essences locales. Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires. Dans ce cas, les espaces libres entre le domaine public et la construction seront de préférence traités en espaces verts.

Dérogation :

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus pour des constructions telles que les établissements scolaires, les équipements sanitaires et les équipements **publiques d'intérêt collectif** à condition que soit justifiée, dans la notice paysagère du Permis de Construire, l'impossibilité d'obéir aux prescriptions architecturales imposées ci-dessus.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT

Cf. article 8 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée. (Cf. article 12 des dispositions générales).

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour six emplacements minimum. Des aires de stationnements spécifiques pour les deux-roues pourront être aménagées, notamment pour les bâtiments publics et les équipements de loisirs.

ARTICLE U-13 : ESPACES VERTS - PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Le long de la RD 940, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS URBANISES RESERVES AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

ZONE Us

Cette zone recouvre le secteur à vocation sportive.

Servitudes applicables dans la zone :

- Protection des Monuments Historiques (Eglise et château du bourg ;
château de la Morguie)

ZONE Us

ARTICLE Us-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles destinées aux constructions et installations nécessaires aux activités sportives et aux services publics ou d'intérêt collectif ci-après.

ARTICLE Us-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère sportif de la zone.

ARTICLE Us-3 : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE CF. ART. R.111-4 DU CODE DE L'URBANISME (VOIR TITRE I DU REGLEMENT)

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération, permettre l'accès des véhicules de secours et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plate-forme).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (VL&PL sans remorque).

ARTICLE Us-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : Dans la mesure du possible, l'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Us-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Us-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD 1089 et de la RD940** (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- ~~aux bâtiments d'exploitation agricole~~
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës. En l'absence de constructions contiguës, l'implantation doit être à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

ARTICLE Us-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE Us-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE Us-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Us-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Us-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

La conception des bâtiments à usage sportif devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants et une bonne résistance au vieillissement.

Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes).

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Tout projet doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE Us-12 : STATIONNEMENT

Cf. article 8 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour six emplacements minimum. Des aires de stationnements spécifiques pour les deux-roues devront être aménagées.

ARTICLE Us-13 : ESPACES VERTS - PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Le long des voies communales, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

ARTICLE Us-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DESTINÉES
À L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS**

ZONE Ux

Cette zone recouvre les secteurs urbanisables destinés aux activités.

Ux1 : Activités de type industriel ou artisanal en secteurs spécifiques

Ux2 : Activités artisanales en secteurs de type urbain

Servitudes applicables dans la zone :

- Etablissement des canalisations électriques
- Protection des centres d'émission et de réception radioélectriques

Autres protections :

- Reculs par rapport aux voies à grande circulation
- Secteurs affectés par le bruit

ZONE Ux

ARTICLE Ux-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- la création et l'extension de bâtiment d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article UX-2,
- les hébergements hôteliers et assimilables,
- les équipements sociaux, de loisir, sportifs, culturels, de détente et d'agrément,
- les bâtiments agricoles,
- l'ouverture ou l'exploitation de gravières ou carrières,
- les dépôts de véhicules ou ferrailles non liés à une activité existante,
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisir,
- les constructions provisoires ou de caractère précaire.

ARTICLE Ux-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La création et l'extension de bâtiment d'habitation n'étant pas strictement destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités présentes dans la zone, à condition d'être intégré au volume bâti principal.

ARTICLE Ux-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme

Les accès aux zones se feront sans création de nouveaux accès (notamment le long de la RD 940) ou par un accès commun pour l'ensemble de chaque zone.

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération, permettre l'accès des véhicules de secours et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plate-forme).

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Ux-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définis préalablement à tout déversement avec le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Eaux pluviales : **Dans-la-mesure-du-possible**, L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. ~~En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.~~ **Les aménagements nécessaires seront réalisés conformément à la législation et/ou au Règlement de Zone, en accord avec le gestionnaire de la voirie.**

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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ux-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Ux-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD 1089 et de la RD940** (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës. En l'absence de constructions contiguës, l'implantation doit être à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

ARTICLE Ux-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elles doivent respecter un retrait au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE Ux-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

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

ARTICLE Ux-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ux-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteurs Ux1 : Non réglementé.

Secteurs Ux2 : 10 mètres maximum à l'égout du toit.

ARTICLE Ux-11 : ASPECT EXTERIEUR

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants et une bonne résistance au vieillissement.

L'utilisation de matériau métallique galvanisé apparent est interdite.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

Les clôtures pourront être constituées par des grillages à maille simple torsion. Elles seront dans ce cas doublées par une haie vive taillée à même hauteur et plantée à au moins un mètre de la limite séparative. La hauteur totale de ces clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ux-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. article 8 des dispositions générales.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction,
- à toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation selon les besoins engendrés par l'opération.

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour huit emplacements minimum.

ARTICLE Ux-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis devront être aménagés que ce soit de manière végétale ou minérale en tenant compte de la bonne intégration des aménagements dans le paysage.

Les projets situés en bordure de RD940 devront présenter un aménagement végétal composé d'essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

ARTICLE Ux-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR URBANISE

RESERVE AUX ACTIVITES TOURISTIQUES

ZONE UL

Cette zone recouvre le secteur destiné à l'implantation de constructions à vocation touristique et de loisirs.

Servitudes applicables dans la zone : Néant

ZONE UL

ARTICLE UL-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles destinées aux constructions et installations nécessaires aux activités touristiques et de loisirs et aux services publics ou d'intérêt collectif ci-après.

Le modelage du terrain naturel.

ARTICLE UL-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect de l'environnement et de la bonne intégration dans le paysage du site, sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère touristique de la zone. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Le modelage du terrain naturel est autorisé uniquement s'il est justifié par des contraintes techniques.

ARTICLE UL-3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme (Voir Titre I du règlement)

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération, permettre l'accès des véhicules de secours et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plate-forme).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (VL&PL sans remorque).

Accès

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE UL-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Gependant, en raison de la proximité du plan d'eau, Les dispositifs d'assainissement mis en place devront garantir la non-pollution de celui-ci.

Eaux pluviales : ~~Dans la mesure du possible~~, L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. ~~En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.~~ Les aménagements nécessaires seront réalisés conformément à la législation et/ou au Règlement de Zone, en accord avec le gestionnaire de la voirie.

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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE UL-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la ~~RD 1089 et de la RD940~~ (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës. En l'absence de constructions contiguës, l'implantation doit être à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

ARTICLE UL-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UL-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées en suivant le terrain naturel, la longueur parallèle aux courbes de niveau, et être regroupées en petits noyaux afin de ne pas former d'alignements linéaires le long des voies internes.

ARTICLE UL-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux est limité à un rez-de-chaussée.

ARTICLE UL-11 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent et dans les teintes de l'environnement dominant, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au cadre bâti environnant ; en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit. Les volumes devront être simples.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

+ Habitations légères de loisir :

Les HLL devront bien s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant, notamment en ce qui concerne les pentes de toits qui devront être assez fortes et les teintes des matériaux (notamment la teinte lauze ou ardoise pour les toitures). Le bois sera privilégié comme matériau de construction tout en excluant les teintes vives et les vernis brillants.

Ces HLL devront être démontables et transportables.

+ Locaux annexes :

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre locales. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les autres matériaux (tels que le bois, etc...) peuvent être utilisés - notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) - à condition de **respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti environnant.**

Toitures :

Leur couverture sera en harmonie avec celles des constructions environnantes et de préférence de petites dimensions (lauze, ardoise ou tuile de petit à moyen moule, à pureau plat de teinte ardoise), avec une pente minimale de 35° (ou 70%).

+ Clôtures :

Elles seront constituées d'arbustes d'essences locales.

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales (hêtres, chênes, châtaigniers, etc.) pourra être autorisée en limite de propriété après accord écrit de la mairie. D'une manière générale, les plantations sur la parcelle de végétaux à hautes tiges devront être réalisées à partir d'essences locales de feuillus.

ARTICLE UL-12 : STATIONNEMENT

Cf. article 8 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée. (Cf. article 12 des dispositions générales)

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour six emplacements minimum. Des aires de stationnements spécifiques pour les deux-roues pourront être aménagées, notamment pour les bâtiments publics et les équipements de loisirs.

ARTICLE UL-13 : ESPACES VERTS - PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger d'exploitation devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

ARTICLE UL-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS DESTINES PRINCIPALEMENT À L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS

ZONE 1AU

La zone 1AU, ouverte à l'urbanisation, est destinée à l'extension de l'urbanisation. Elle recouvre les secteurs ouverts à l'urbanisation sous réserve de la réalisation de la desserte en réseaux (présents au droit de ces zones et en capacités suffisantes).

Cette desserte peut être réalisée grâce à la mise en place de la Participation Voies et Réseaux (PVR).

Les orientations d'aménagement définissent dans ces secteurs un schéma d'aménagement de principe qui peut préciser :

- les accès de principe depuis les axes de desserte,
- le tracé de principe des voies de desserte interne,
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation liées à la réalisation des réseaux.

Les constructions doivent s'intégrer dans un schéma d'organisation d'ensemble. Le raccordement des voiries et réseaux divers devra faire l'objet d'un accord entre l'aménageur et la commune.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus selon ces schémas.

Par anticipation sur l'urbanisation future de la zone, des constructions pourront être admises sous réserve que leur implantation ne remette pas en cause un aménagement global de la zone et qu'elles soient desservies par les réseaux publics.

Servitudes applicables dans la zone :

- Protection des Monuments Historiques (Eglise et château du bourg ; château de la Morguie)

Autres protections :

- Reculs par rapport aux voies à grande circulation

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées aux entrepôts,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les constructions et les installations d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs.
- les dépôts de matériaux, outils et machines désaffectés.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets devront être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les voies de desserte devront respecter le schéma de principe d'organisation de la zone défini dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération, permettre l'accès des véhicules de secours et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5,00 m de plate-forme).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (VL&PL sans remorque).

Toute création d'accès direct est interdite, seul un accès commun à la zone sera autorisé selon les prescriptions du service compétent.

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE 1AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : ~~Dans la mesure du possible~~, L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. ~~En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur. Les aménagements nécessaires seront réalisés conformément à la législation et/ou au Règlement de Zone, en accord avec le gestionnaire de la voirie.~~

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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

+ Application du L 111.14 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la ~~RD 1089 et de la RD940~~ (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages : c'est la cas des zones 1AU de Clairfage Est, des Pendants de Mazands et du Noual, pour lesquelles un recul de 35 mètres est appliqué.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës. En l'absence de constructions contiguës, l'implantation doit être à l'alignement ou à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur bourg : Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée, soit 10 mètres maximum à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

Villages : pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, soit 7 mètres maximum à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au cadre bâti environnant, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes).

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre locales. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les autres matériaux (tels que le bois, etc....) peuvent être utilisés - notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) - à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti environnant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux ou quatre pentes avec une inclinaison minimale de 70 % (ou 35°).

Leur couverture sera en harmonie avec celles des constructions environnantes et de préférence de petites dimensions (lauze, ardoise ou tuile de petit à moyen moule, à pureau plat de teinte ardoise).

Menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général.

Les menuiseries extérieures pourront être en bois, en aluminium ou en PVC à l'exception du blanc.

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume au bâti principal et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures définitives donnant sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus (l'homogénéité sera recherchée au sein d'une même rue) et exclure les panneaux béton, les murs en espalier et les soubassements des clôtures grillagées (la hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m).

Les clôtures pourront être végétales, auquel cas elles seront constituées d'arbustes d'essences locales.

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires. Dans ce cas, les espaces libres entre le domaine public et la construction seront de préférence traités en espaces verts.

Dérogation :

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus pour des constructions telles que les établissements scolaires, les équipements sanitaires et les équipements publics à condition que soit justifiée, dans la notice paysagère du Permis de Construire, l'impossibilité d'obéir aux prescriptions architecturales imposées ci-dessus.

ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. article 8 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée. (Cf. article 12 des dispositions générales)

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES VERTS-PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger d'exploitation devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Le long de la RD940, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX QUARTIERS DESTINES A UNE URBANISATION A PLUS LONG TERME

ZONE 2AU

Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées à une urbanisation future à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la procédure de modification ou de révision du PLU.

Servitudes applicables dans la zone :

- Protection des Monuments Historiques (Eglise et château du bourg ; château de la Morguie)

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la ~~RD 1089 et de la RD940~~ (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- ~~aux bâtiments d'exploitation agricole~~
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être à l'alignement ou à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES D'ACTIVITES DESTINEES À UNE URBANISATION À PLUS LONG TERME

ZONE 2AUx

Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées à une éventuelle urbanisation future à long terme pour des activités, suivant les orientations retenues par la communauté de communes du Pays de Tulle concernant les activités, et notamment le projet de zone d'activités intercommunale. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la procédure de modification ou de révision du PLU.

Servitudes applicables dans la zone : Néant

ZONE 2AUX

ARTICLE 2AUX-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUX-2.

ARTICLE 2AUX-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUX-3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD 1089 et de la RD940** (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- ~~aux bâtiments d'exploitation agricole~~
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Elles doivent respecter un retrait au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 2AUX-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX-11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES AGRICOLES

ZONE A

Servitudes applicables dans la zone :

- Protection des Monuments Historiques (Eglise et château du bourg ; château de la Morgue)
- Protection des eaux potables
- Etablissement des canalisations électriques
- Protection des centres d'émission et de réception radioélectriques

Autres protections :

- Reculs par rapport aux voies à grande circulation

ZONE A

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles mentionnées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de la non altération agronomique des sols et de la préservation des cônes de vue, sont admis :

- L'entretien et l'amélioration des bâtiments existants, y compris leur extension mesurée, ~~à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole~~ :
- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles et à l'élevage (hangars, granges et locaux de stationnement des animaux, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,...) ;
- les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation et leurs annexes (garage, abris de jardin, ...) : (mention déjà modifiée par délibération)
 - les aménagements accessoires dans la mesure où l'activité est directement liée à l'exploitation agricole : tels que gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, local de vente des produits de la ferme sur le lieu d'exploitation...,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
 - La réhabilitation en maisons d'habitation des granges répertoriées au document graphique dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

L'accès à la voirie se fera avec l'accord du gestionnaire de la voie.

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE A-4 : DESSESTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : 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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la ~~RD 1089 et de la RD940~~ (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës. En l'absence de constructions contiguës, l'implantation doit être à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute implantation se fera à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation (les combles étant aménageables).

Tout projet de construction ou d'aménagement situé sous ou à proximité de la ligne HT devra être soumis à l'avis des services de RTE.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent et dans les teintes de l'environnement dominant, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

+ Les constructions d'habitations :

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant ; en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Pour les parties maçonnées, les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre locales. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les autres matériaux peuvent être utilisés - notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) - à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux ou quatre pentes symétriques avec une inclinaison minimale de 70 % (ou 35°).

Leur couverture sera en harmonie avec celles des constructions environnantes et de préférence de petites dimensions (lauze, ardoise ou tuile de petit à moyen moule, à pureau plat de teinte ardoise) ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général.

Dans le bâti ancien, les menuiseries extérieures devront être en bois. Les occultations seront assurées au moyen de volets bois battants. L'ensemble sera peint dans une teinte neutre. A titre dérogatoire, les menuiseries aluminium pourront être utilisées en fonction du contexte (local commercial, contraintes techniques, projet d'ensemble contemporain affirmé et réfléchi ~~tant sur du bâti neuf que~~ sur du le bâti existant, équipements publics...).

Pour le bâti neuf, les menuiseries extérieures pourront être en bois ou aluminium ou en PVC à l'exception du blanc.

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures seront de préférence végétales, auquel cas elles seront constituées d'arbustes d'essences locales. Les clôtures définitives donnant sur domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails, devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus.

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales (chênes, cornouillers, etc.) pourra être autorisée en limite de propriété après accord écrit de la mairie. D'une manière générale, les plantations sur la parcelle de végétaux à hautes tiges devront être réalisées à partir d'essences locales de feuillus.

Dérogation :

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus pour des constructions telles que les établissements scolaires, les équipements sanitaires et les équipements publics à condition que soit justifiée, dans la notice paysagère du Permis de Construire, l'impossibilité d'obéir aux prescriptions architecturales imposées ci-dessus.

+ Les constructions destinées à l'activité agricole :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente de 25° (ou 50%) minimum, deux pentes à partir de 5 mètres de largeur et seront dans des matériaux de teintes et d'aspects approchant de l'ardoise.

Les façades seront soit en bardage bois vertical, soit en maçonnerie enduite de teinte ocre ou beige clair, soit en bardage métallique gris anthracite, sauf contre-indications techniques.

Une attention particulière sera apportée dans le traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Cf. article 8 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies devront être maintenues, ou en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de haies arbustives constituées d'essences locales.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

LISTE DES GRANGES POUVANT CHANGER D'AFFECTATION EN ZONES A :

N° de grange	N° de parcelle	Lieu-dit
1	33	Gane des Suscides
2	127	Charel
3	38	Lagrillière
4 & 5	345	Malfage
6	110	La Galinie
7 & 8	13 & 14	Lachaud
9	AL 436	Le Noual
10	AM 275	Lascours

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS

ZONE N

Servitudes applicables dans la zone :

- Protection des Monuments Historiques (Eglise et château du bourg ; château de la Morguie)
- Protection des eaux potables
- Etablissement des canalisations électriques
- Protection des centres d'émission et de réception radioélectriques
- Chemins de fer

Autres protections :

- Reculs par rapport aux voies à grande circulation
- Secteurs affectés par le bruit

ZONE N

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, installations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux.

Constructions, installations ou utilisation du sol admises :

- l'extension limitée des constructions existantes,
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public.
- les constructions ou installations directement nécessaires aux activités forestières, cynégétiques ou de pêche,
- le changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence d'aménagement spécifique, il n'y aura pas de création d'accès nouveaux sur les voies de première catégorie.

L'accès à la voirie se fera avec l'accord du gestionnaire de la voie.

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : 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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la ~~RD 1089 et de la RD940~~ (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

En règle générale, toute construction doit être implantée à une distance minimale de cinq mètres des limites séparatives.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent et dans les teintes de l'environnement dominant, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations d'essences locales.

Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclaircissement nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant ; en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre locales. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les autres matériaux (tels que le bois, etc....) peuvent être utilisés - notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) - à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant.

Toitures :

Leur couverture sera en lauze ou en ardoise ou en matériau plan de mise en œuvre et d'aspect similaires ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général.

Dans le bâti ancien, les menuiseries extérieures devront être en bois. Les occultations seront assurées au moyen de volets bois battants. L'ensemble sera peint dans une teinte neutre. A titre dérogatoire, les menuiseries aluminium pourront être utilisées en fonction du contexte (local commercial, contraintes techniques, projet d'ensemble contemporain affirmé et réfléchi ~~tant-sur-du-bâti-neuf-que~~ sur du le bâti existant, équipements publics...).

Pour le bâti neuf, les menuiseries extérieures pourront être en bois ou aluminium ou en PVC à l'exception du blanc.

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures seront de préférence végétales, auquel cas elles seront constituées d'arbustes d'essences locales.

Les clôtures définitives donnant sur le domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails, devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus et exclure les panneaux béton, les murs en espalier et les soubassements des clôtures grillagées (la hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m).

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales (chênes, cornouillers, etc.) pourra être autorisée en limite de propriété après accord écrit de la mairie. D'une manière générale, les plantations sur la parcelle de végétaux à hautes tiges devront être réalisées à partir d'essences locales de feuillus.

Dérogation :

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus pour des constructions telles que les établissements scolaires, les équipements sanitaires et les équipements publics à condition que soit justifiée, dans la notice paysagère du Permis de Construire, l'impossibilité d'obéir aux prescriptions architecturales imposées ci-dessus.

ARTICLE N-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. article 8 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger d'exploitation devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NATURELS

A CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

ZONE N1

Cette zone recouvre les secteurs naturels à constructibilité limitée à vocation d'habitat.

Servitudes applicables dans la zone :

- Protection des Monuments Historiques (Eglise et château du bourg ; château de la Morguie)

Autres protections :

- Reculs par rapport aux voies à grande circulation

ZONE N1

ARTICLE N1-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, installations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N1-2.

ARTICLE N1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux.

Constructions, installations ou utilisation du sol admises :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitat,
- l'extension mesurée des constructions existantes,
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes,
- le changement de destination des constructions existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public.

ARTICLE N1-3 : ACCES ET VOIRIE

Cf. Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme (Voir Titre I du règlement)

Les caractéristiques des voies nouvelles devront répondre à l'importance des besoins de l'opération, permettre l'accès des véhicules de secours et auront une largeur minimale de 3,50 m de chaussée, (5,00 m de plate-forme).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (VL&PL sans remorque).

Les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long des voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE N1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : ~~Dans-la-mesure-du-possible~~, L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée en priorité. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. ~~En-l'absence-de-réseau, les aménagements nécessaires au libre-écoulement des-eaux-pluviales-sont-à-la-charge-exclusive-du-constructeur-ou-de-l'aménageur.~~ **Les aménagements nécessaires seront réalisés conformément à la législation et/ou au Règlement de Zone, en accord avec le gestionnaire de la voirie.**

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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE N1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE N1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

+ Application du L 111.1.4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD 1089 et de la RD940** (classées à grande circulation). Les reculs imposés par l'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet de dérogations, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

+ Application du règlement de la voirie départementale : en dehors des panneaux d'agglomération, les constructions ou installations devront respecter un recul de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des RD de deuxième et troisième catégorie (RD1, 48, 1E, 87 et 94).

+ Autres cas : L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës. En l'absence de constructions contiguës, l'implantation doit être à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

ARTICLE N1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée (soit 7 mètres maximum à l'égout du toit par rapport au terrain naturel).

ARTICLE N1-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Cf. Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.

La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades :

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre locales. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les autres matériaux (tels que le bois, etc....) peuvent être utilisés - notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) - à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant.

Toitures :

Les toitures des bâtiments doivent être à deux ou quatre pentes avec une inclinaison minimale de 70 % (ou 35°).

Leur couverture sera en harmonie avec celles des constructions environnantes et de préférence de petites dimensions (lauze, ardoise ou tuile de petit à moyen moule, à pureau plat de teinte ardoise) ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général.

Dans le bâti ancien, les menuiseries extérieures devront être en bois. Les occultations seront assurées au moyen de volets bois battants. L'ensemble sera peint dans une teinte neutre. À titre dérogatoire, les menuiseries aluminium pourront être utilisées en fonction du contexte (local commercial, contraintes techniques, projet d'ensemble contemporain affirmé et réfléchi ~~tant-sur-du-bâti-neuf-que~~ sur ~~du~~ le bâti existant, équipements publics...).

Pour le bâti neuf, les menuiseries extérieures pourront être en bois ou aluminium ou en PVC à l'exception du blanc.

Annexes :

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Clôtures :

Les clôtures seront de préférence végétales, auquel cas elles seront constituées d'arbustes d'essences locales.

Les clôtures définitives donnant sur **le** domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails, devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus et exclure les panneaux béton, les murs en espalier et les soubassements des clôtures grillagées (la hauteur maximum de la clôture grillagée sera à 1,50 m).

Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales (chênes, cornouillers, etc.) pourra être autorisée en limite de propriété après accord écrit de la mairie. D'une manière générale, les plantations sur la parcelle de végétaux à hautes tiges devront être réalisées à partir d'essences locales de feuillus.

Dérogation :

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus pour des constructions telles que les établissements scolaires, les équipements sanitaires et les équipements publics à condition que soit justifiée, dans la notice paysagère du Permis de Construire, l'impossibilité d'obéir aux prescriptions architecturales imposées ci-dessus.

ARTICLE N1-12 : STATIONNEMENT

Cf. article 8 des dispositions générales.

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE N1-13 : ESPACES VERTS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger d'exploitation devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Le long de la RD 940, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

ARTICLE N1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE

LISTE DES PLANS D'EAUX

(Voir descriptif dans le rapport de présentation, Diagnostic, II, 4 ainsi que Justifications et incidences, 2^{ème} partie, I)



Il existe plus de 70 plans d'eau, étangs et mares sur la commune. Tous sont inférieurs à 500 m², sauf neuf d'entre eux qui peuvent être considérés comme ayant de l'importance :

- Moulin de Lachaud (2,46 Ha) ;
- Barreau (1,26 Ha) ;
- Lauthonie (0,29 Ha) ;
- Peyrelade (0,46 Ha) ;
- Le Grelet (0,21 Ha) ;
- Chantemerle (0,47 Ha) ;
- Sourie (0,34 Ha) ;
- A l'Etang (0,72 Ha) ;
- Aux Roses (0,16 Ha) ;
- Coutèges
- Le Roc Blanc
- Ganes de Coutèges
- Puy des Crozes

GLOSSAIRE

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Sont considérés comme annexes :

- en habitat collectif :
 - les loggias,
 - les balcons,
 - les terrasses* accessibles privatives,
 - les vérandas,
 - les séchoirs extérieurs au logement,
 - les caves d'une surface inférieure à 2 m².
- en habitat individuel :
 - les loggias,
 - les balcons,
 - les terrasses* accessibles privatives,
 - les vérandas,
 - les séchoirs extérieurs au logement,
 - les caves d'une surface inférieure à 2m²,
 - les garages individuels,
 - les combles accessibles.

** Les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues*

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

Sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains...

Carrières : une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Sont aussi assimilées à des carrières :

- les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer le libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes,
- l'extraction des matériaux lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute installation soumise à autorisation fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils mentionnés au 2^{ème} alinéa ci-dessus, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan Local d'Urbanisme - car incompatibles avec la vocation de la zone - ou autorisées sous conditions.

(voir les lois n° 76.663 du 19 juillet 1976, n° 93.3 du 4 janvier 1993 et n° 99.574 du 9 juillet 1999)

Camping - caravanage

Caravane : « Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction ».

(voir l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme)

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : « Le garage collectif de caravanes » (article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme), et l'accueil de façon habituelle de plus de vingt campeurs sous tente soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du PREFET après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de la zone.

(voir en particulier les articles R. 442-2, R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

(voir l'arrêté du 11 janvier 1993)

Aire naturelle de camping : elle se caractérise par :

- une superficie maximale de 1 ha,

- une capacité maximum de 25 emplacements,
- une période d'exploitation limitée à six mois.

(voir l'arrêté du 11 janvier 1993)

Stationnement isolé de caravanes : « Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ».

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du PLU car incompatible avec la vocation de la zone.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Clôtures : elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) : Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve d'autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

(voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production,
- d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Espaces boisés classés – bois et forêts :

Espaces boisés classés : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier... ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés.

(voir le Code Forestier pour les autres cas)

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf :

- pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes,
- pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstruction de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe,
- pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied,
- pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares,
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants),
- pour les coupes de jardinages.

(voir les articles L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Bois non classés : les défrichements restent soumis à autorisation.

(voir l'article L. 311-1 du Code Forestier)

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer. Une nouvelle activité ne peut être créée.

Hauteur : en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt publics : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Installations et travaux divers : outre le garage collectif des caravanes, les installations et travaux divers qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois comprennent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R. 443-4 et R. 443-7 du Code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Dans certaines zones, les installations et travaux divers (ou certains d'entre eux) peuvent être interdits ou autorisés sous condition.

(voir articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme)

D'autre part, la loi du 8 janvier 1993 a institué une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols.

(voir article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Participation voies et réseaux (PVR) : Participation des propriétaires de terrain au financement de la viabilisation de ces mêmes terrains (desserte en voirie et réseaux divers) au prorata des surfaces concernées. La PVR est mise en place par la commune (délibération du Conseil Municipal), en accord avec les propriétaires, afin de permettre la constructibilité du secteur.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Unité foncière : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, etc....

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme.

Voies : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.