

CONDAT-SUR-VEZERE

RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
25 septembre 2014	29 mars 2018	

Vu pour être annexé le

Le Président,

DOSSIER D'APPROBATION



Equipe URBAM

24-26 rue de Marlicca
33620 CAVIGNAC
Tél : 05.57.68.69.73 - Mail : contact@urbam33.fr
Site web : <http://www.urbam33.fr>

URBAM, urbaniste qualifiée par l'O.P.Q.U

Vincent BUCHMANN, architecte d.p.l.g.

Laura HILS, paysagiste d.p.l.g.

GEREA, ingénieurs - écologues

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA	9
ZONE UB	14
ZONE UC	20
ZONE UE	27
ZONE UY	33
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	38
ZONE 1AU	39
ZONE AUer	46
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
ZONE A	50
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	56
ZONE N	57
ANNEXES	63
Annexe 1 – Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)	64
Annexe 2 – Lexique	66

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants, et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **CONDAT-SUR-VEZERE**.

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.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.11-25 ; R.111-15 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-26 et R 111-27.
2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines **U**

UA	La zone UA correspond au centre du bourg. Elle reconnaît une zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces. Elle comprend un secteur : <ul style="list-style-type: none">▪ secteur UA_h : zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-bourg historique, présentant un enjeu patrimonial.
UB	La zone UB reconnaît une zone urbaine dense correspondant à l'extension du centre-bourg et des villages principaux, à vocation principale d'habitat.
UC	La zone UC reconnaît une zone moyennement dense correspondant aux secteurs résidentiels les plus éloignés du Bourg, à vocation principale d'habitat.
UE	La zone UE est à vocation d'équipement d'intérêt collectif (administratifs, sportifs, scolaires, de services à la personne et de plein-air). Elle comprend un secteur : <ul style="list-style-type: none">▪ secteur UE_I : secteur dédié à l'accueil d'une aire de services et/ou de stationnement pour les camping-cars.
UY	La zone UY est à vocation d'activités (carrière, papeterie, artisanat, ...). Elle comprend un secteur : <ul style="list-style-type: none">▪ secteur UY_c : secteur à vocation d'activités artisanales.

La zone à urbaniser **AU**

1AU	La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat. Cette zone concerne les secteurs du bourg, <i>Le Vignal</i> , <i>Les Graves</i> et <i>La Vergne</i> . Elle comprend un secteur : <ul style="list-style-type: none">▪ secteur 1AUh : secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat, correspondant au centre-bourg historique, présentant un enjeu patrimonial.
AUer	La zone AUer recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés au développement des énergies renouvelables et au traitement des déchets industriels.

La zone agricole **A** :

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Ap** : secteur agricole protégé, strictement inconstructible, correspondants à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.
- **Apa** : secteur agricole dédié au développement des activités pastorales.

La zone naturelle et forestière **N** :

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Elle comprend trois secteurs :

- **Nh** : secteur naturel, de taille et de capacité d'accueil limités, correspondant au bâti existant en secteur naturel où la construction nouvelle est autorisée dans des proportions mesurées.
- **Ny** : secteur naturel, reconnaissant les terrains de décharge de la Papeterie de la commune du Lardin-Saint-Lazare.
- **Np** : secteur protégé, strictement inconstructible, correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.152-9 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Référence : Article L 151.41 du Code de l'Urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. 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, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

4) **Les éléments (article R.151-41 3° du code de l'urbanisme)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions aux articles L.151-1 et suivants 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 ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

La commune des **CONDAT-SUR-VEZERE** est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 20 décembre 2000 et en cours de révision.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1) **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.»*

2) Article R 421-13 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-13 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;*
- b) *Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

Les travaux réalisés sur les constructions et les installations mentionnées aux articles R. 421-8 et R. 421-8-1 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination ou sous-destination de ces constructions définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.»

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.152-9 ; ...).
- 3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- 4) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

5) Articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

« Article R 421-28 du code de l'urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) *Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*
- b) *Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) *Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- d) *Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- e) *Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

- 1- Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UA.
- 2- La DRAC sera saisie pour avis technique sur toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et tous travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sur l'ensemble de la zone UA.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre,
- b) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic desdites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

3-2 Voirie

Les voies publiques ou privées à créer doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

■ Eaux Usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

■ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4-3 Electricité

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

6-1 Les constructions doivent être **édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes**, à modifier ou à créer.

6-2 Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction prolonge une construction existante, édifiée en retrait de l'alignement sur la même unité foncière,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans des conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- dans le cas d'installations et de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...),
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs (transformateur, ...), sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

7-1 L'implantation des constructions sera réalisée en limite séparative.

7-2 Lorsque par son gabarit ou par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la

conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

7-3 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs (transformateur, ...), sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

Pour les constructions édifiés en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'épave des couvertures en façades sur rue, jusqu'au niveau du trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'épave du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

10-2 Règle

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé et de même usage. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence à la construction la plus proche.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs (transformateur, ...), sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

Parements extérieurs, toitures et menuiseries

Dans l'ensemble de la zone UA, les teintes des façades et des menuiseries seront déterminées en conformité avec les dispositions du guide de coloration du bâti Vallée Vézère consultable en Mairie, établi dans le cadre de la démarche Grand Site Vallée Vézère.

▪ **Prescriptions applicables dans la zone UA :**

Il s'agit de :

1. Intégrer le volume bâti à la pente naturelle (ni déblai, ni remblai),
2. Disposer faitage et égout de toit sensiblement parallèlement à la voie principale ou disposer faitage et égouts de toit sensiblement perpendiculairement à la voie principale,
3. Mettre en œuvre une couverture à forte pente de 100 % minimum,
4. N'autoriser, dans le cadre de couverture neuve, que l'aspect ardoise,
5. N'autoriser que les tuiles plates hormis dans le cas de bâtiment existant dont la pente ne peut supporter ce type de tuiles,
6. Le cas échéant, encadrer les châssis vitrés suivant la pente du toit, sans saillie (55x78, 55x98 ou 78x118),
7. Mettre en œuvre des dalles et descentes d'eaux pluviales aspect zinc ou cuivre,
8. Dans le cas d'enduit de façade, les crépis seront d'aspect mortier avec une finition grattée, dans le respect des teintes du référentiel couleur Grand Site Vallée Vézère consultable en mairie,
9. Dans certains cas, et sur avis motivé de l'Architecte des Bâtiments de France, rejointoyer les murs au mortier de chaux naturelle, à pierre vue, sans creux ni saillie, en se rapprochant le plus possible de la tonalité des pierres,
10. Créer des fenêtres à dominante verticale d'une proportion de 1x 1,5 environ. Les disposer en retrait de 25 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant,
11. Réaliser chaînes d'angles et encadrement apparent aspect pierre du pays, ou bien les réaliser en aspect mortier de chaux naturel, finition lissée sur une largeur d'environ 20 cm,
12. Encadrer les coffrets techniques dans la maçonnerie, éventuellement les dissimuler derrière un portillon aspect châtaignier chaulé, sans saillie par rapport au nu extérieur du mur,
13. Maintenir et restaurer les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité.

▪ **Prescriptions particulières applicables dans le secteur UA h :**

Concernant les façades, est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisés ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...

Par ailleurs, l'emploi de bardage est interdit dans le secteur UA h.

La conservation des façades sur rue est demandée dans le cas de démolition / reconstruction (curetage).

Concernant les toitures, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont en harmonie avec les bâtiments existants. Toutefois, les bâtiments enterrés dans un terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration aux paysages environnants.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **2 mètres**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles seront doublées par une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 m (cf. liste en annexe du rapport de présentation).

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

ZONE UB

- 1- Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UB.
- 2- La DRAC sera saisie pour avis technique sur toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et tous travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sur l'ensemble de la zone UB.
- 3- Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.
Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre,
- b) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic desdites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci- après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

3-2 Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de chaussée 5 m pour une voie en double sens et 3 m pour une voie en sens unique.
- largeur minimale d'emprise : 8 m pour une voie en double sens et 6 m pour une voie en sens unique.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne- bride,...).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB 4 – DESSERTER PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

■ Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil².

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

² « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

4-3 Electricité

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

6-1 Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

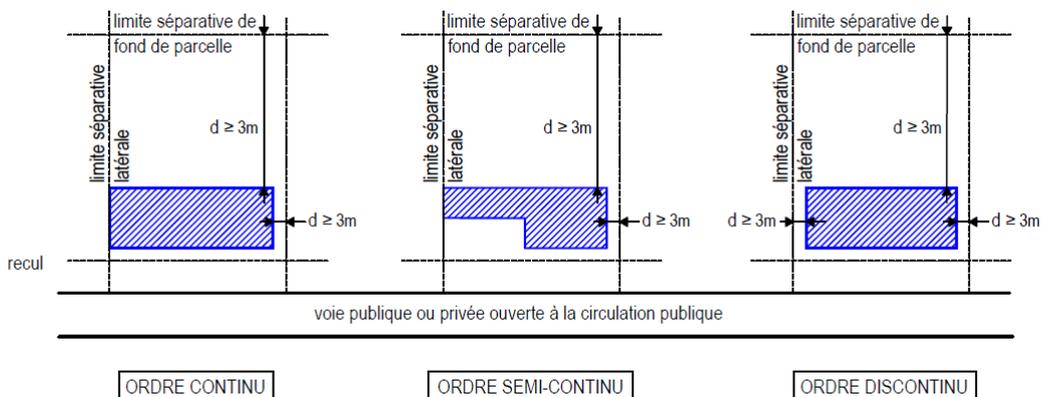
6-4 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. L'ordre discontinu est également autorisé.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur l'une au moins des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Illustration :



7-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7-3 Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7-4 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

8-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

Pour les constructions édifiés en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

10-2 Règle

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **R+1+combles**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

Parements extérieurs, toitures et menuiseries

Dans l'ensemble de la zone UB, les teintes des façades et des menuiseries seront déterminées en conformité avec les dispositions du guide de coloration du bâti Vallée Vézère consultable en Mairie, établi dans le cadre de la démarche Grand Site Vallée Vézère.

Dans le cas d'enduit de façade, les crépis seront d'aspect mortier avec une finition grattée, dans le respect des teintes du référentiel couleur Grand Site Vallée Vézère consultable en mairie.

Il s'agit, par ailleurs, de :

1. Disposer faitage et égout de toit sensiblement parallèlement à la voie principale ou disposer faitage et égouts de toit sensiblement perpendiculairement à la voie principale,
2. Mettre en œuvre une couverture à forte pente de 100 % minimum,
3. N'autoriser, dans le cadre de couverture neuve, que l'aspect ardoise,
4. N'autoriser que les tuiles plates hormis dans le cas de bâtiment existant dont la pente ne peut supporter ce type de tuiles,
5. Maintenir et restaurer les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisés ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc ...

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont en harmonie avec les bâtiments existants. Toutefois, les bâtiments enterrés dans un terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration aux paysages environnants.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **2 mètres**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles seront doublées par une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 m (cf. liste en annexe du rapport de présentation).

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement créé,
- **pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.

- **pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

13-3 Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de deux constructions devront représentés au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

13-4 Le CBS-coefficient de biotope³ par surface est fixé à **40%**.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15-1 Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16-1 Non réglementé.

³ Voir définition en annexe du présent règlement.

ZONE UC

- 1- Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UC.
- 2- Les dispositions du présent règlement de la zone UC dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.
Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre,
- b) Les activités artisanales dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic desdites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

3-2 Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de chaussée 5 m pour une voie en double sens et 3 m pour une voie en sens unique.
- largeur minimale d'emprise : 8 m pour une voie en double sens et 6 m pour une voie en sens unique.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride,...).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

- **Eaux usées :**

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attendant de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. La filière d'assainissement sera validée par le SPANC, une étude de sol pourra être exigée par les services compétents.

Par ailleurs :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil)⁴.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

4-3 Electricité

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

6-1 Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6-4 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

4 « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

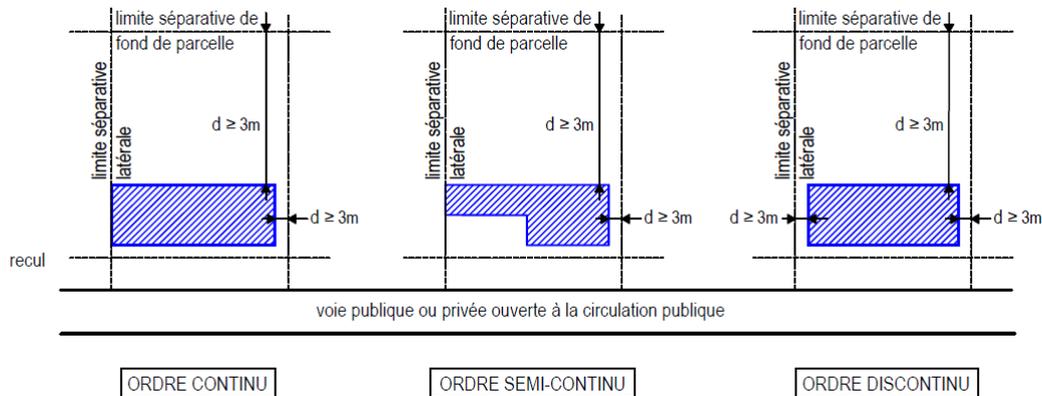
S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

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

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. L'ordre discontinu est également autorisé.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur l'une au moins des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres

Illustration :



7-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7-3 Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7-4 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-3 Définition

Pour les constructions édifiés en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

10-4 Règle

Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3 mètres 50 de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **R+1+combles**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

Parements extérieurs, toitures et menuiseries

Dans l'ensemble de la zone UC, les teintes des façades et des menuiseries seront déterminées en conformité avec les dispositions du guide de coloration du bâti Vallée Vézère consultable en Mairie, établi dans le cadre de la démarche Grand Site Vallée Vézère.

Il s'agit de :

1. Disposer faitage et égout de toit sensiblement parallèlement à la voie principale ou disposer faitage et égouts de toit sensiblement perpendiculairement à la voie principale,
2. Maintenir et restaurer les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité.

Concernant la toiture, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est comprise entre 31 % et 45 %,
- tuiles plates, ardoises ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 100 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 100 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisés ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc ...

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont en harmonie avec les bâtiments existants. Toutefois, les bâtiments enterrés dans un terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration aux paysages environnants.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **2 mètres**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles seront doublées par une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 m (cf. liste en annexe du rapport de présentation).

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement créé,
- **pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

13-3 Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de deux constructions devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

13-4 Le CBS-coefficient de biotope⁵ par surface est fixé à 40%.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

⁵ Voir définition en annexe du présent règlement.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UE

- 1- Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone UE.
- 2- La DRAC sera saisie pour avis technique sur toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et tous travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sur l'ensemble de la zone UE.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'artisanat,
 - à l'habitat,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping, **à l'exception du secteur UEI.**
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.

En secteur UEI sont de plus autorisées les aires de services et/ou de stationnement pour les camping-cars.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic desdites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,

- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

3-2 Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m pour une voie en double sens et 3 m pour une voie en sens unique.
- largeur minimale d'emprise : 8 m pour une voie en double sens et 6 m pour une voie en sens unique.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

■ Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. La filière d'assainissement sera validée par le SPANC, une étude de sol pourra être exigée par les services compétents.

Par ailleurs :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil⁶.

6 « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

4-3 Electricité

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7-1 Les constructions peuvent être **implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu**. L'**ordre discontinu** est également autorisé.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur l'une au moins des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Illustration :

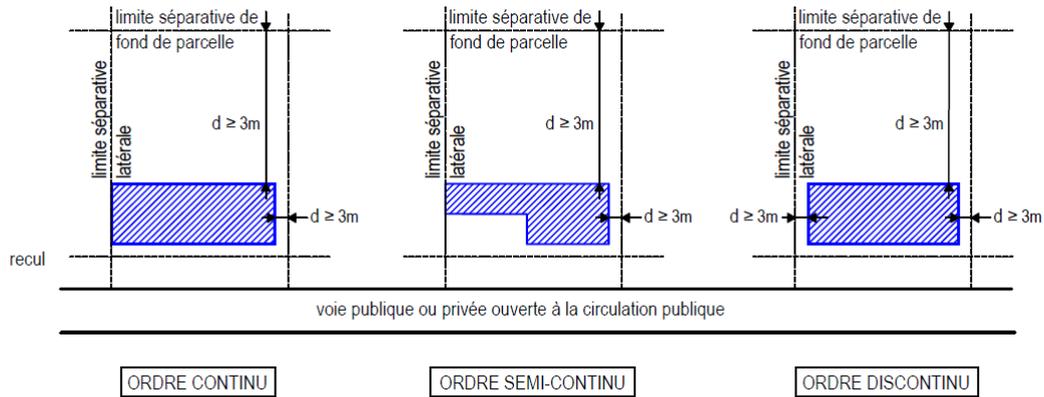
La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »



7-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-5 Définition

Pour les constructions édifiés en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

10-6 Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **R+2**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et aux ouvrages techniques.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

Parements extérieurs, toitures et menuiseries

Dans l'ensemble de la zone UE, les teintes des façades et des menuiseries seront déterminées en conformité avec les dispositions du guide de coloration du bâti Vallée Vézère consultable en Mairie, établi dans le cadre de la démarche Grand Site Vallée Vézère.

Il s'agit de disposer faîtage et égout de toit sensiblement parallèlement à la voie principale ou disposer faîtage et égouts de toit sensiblement perpendiculairement à la voie principale.

Concernant la toiture, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est comprise entre 31 % et 45 %,
- tuiles plates, ardoises ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 100 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 100 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisés ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc ...

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont en harmonie avec les bâtiments existants. Toutefois, les bâtiments enterrés dans un terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration aux paysages environnants.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **2 mètres**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles seront doublées par une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 m (cf. liste en annexe du rapport de présentation).

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Ces dispositions ne concernent pas la zone UE du cimetière.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UY

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'habitat,
 - à l'industrie **uniquement en secteur UYc**,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic desdites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci- après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

3-2 Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de chaussée 5 m pour une voie en double sens et 3 m pour une voie en sens unique.
- largeur minimale d'emprise : 8 m pour une voie en double sens et 6 m pour une voie en sens unique.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tournebride,...).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

■ Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. La filière d'assainissement sera validée par le SPANC, une étude de sol pourra être exigée par les services compétents.

Par ailleurs :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil)⁷.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

⁷ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

4-3 Electricité

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

6-1 Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

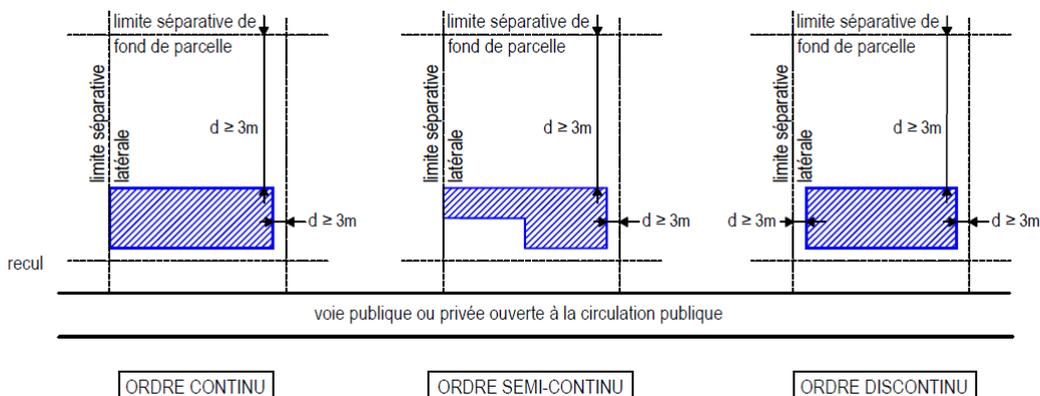
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7-1 Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. L'ordre discontinu est également autorisé.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur l'une au moins des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Illustration :



7-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

Pour les constructions édifiés en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

10-2 Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **R+2**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

Parements extérieurs, toitures et menuiseries

Dans l'ensemble de la zone UY, les teintes des façades et des menuiseries seront déterminées en conformité avec les dispositions du guide de coloration du bâti Vallée Vézère consultable en Mairie, établi dans le cadre de la démarche Grand Site Vallée Vézère.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisés ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc ...

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **2 mètres**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles seront doublées par une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 m (cf. liste en annexe du rapport de présentation).

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

1- La DRAC sera saisie pour avis technique sur toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et tous travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sur l'ensemble de la zone 1AU.

2- Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151.21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'artisanat,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Concernant les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.
- c) Concernant les opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : seules les opérations portant sur une surface minimum de 3 600 m² ou sur 3 lots ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 3 600 m².

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic desdites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

3-2 Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale de chaussée 5 m pour une voie en double sens et 3 m pour une voie en sens unique.
- largeur minimale d'emprise : 8 m pour une voie en double sens et 6 m pour une voie en sens unique.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride,...).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

■ Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil)⁸.

⁸ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

URBAM, urbaniste qualifiée OPQU, GERE, ingénieurs-écologue, Laura HILS, paysagiste d.p.l.g. et Vincent BUCHMANN, architecte d.p.l.g.

E:\1_Dossiers\2_Dossiers_URBAM\24\CONDAT SUR VEZERE\2_Pièces du dossier\2_Reglement\RegEcrit_APPROB.doc

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

4-3 Electricité

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4-4 Déchets

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

6-1 Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques :

En dehors du secteur 1AUh : toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

En secteur 1AUh : les constructions doivent être **édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes**, à modifier ou à créer. Des implantations en retrait de l'alignement pourront être autorisées dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...).

6-3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans tous les cas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- lorsque la construction est édifée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.-1,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6-4 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

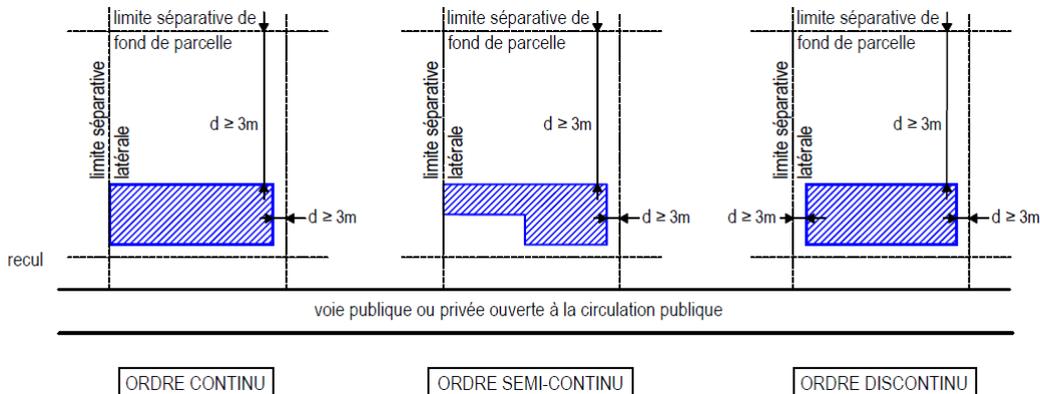
7-1 Les constructions peuvent être **implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu**. L'**ordre discontinu** est également autorisé.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur l'une au moins des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Illustration :



7-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7-3 Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7-4 Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

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

8-1 En dehors du secteur 1AUh : non réglementé.

8-2 En secteur 1AUh : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être **au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points**. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

8-3 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-3 Définition

Pour les constructions édifiés en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

10-4 Règle

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1+combles)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

Parements extérieurs, toitures et menuiseries

Dans l'ensemble de la zone 1AU, les teintes des façades et des menuiseries seront déterminées en conformité avec les dispositions du guide de coloration du bâti Vallée Vézère consultable en Mairie, établi dans le cadre de la démarche Grand Site Vallée Vézère.

- **En dehors du secteur 1AUh :**

Dans le cas d'enduit de façade, les crépis seront d'aspect mortier avec une finition grattée, dans le respect des teintes du référentiel couleur Grand Site Vallée Vézère consultable en mairie.

Il s'agit, par ailleurs, de :

1. Disposer faîtage et égout de toit sensiblement parallèlement à la voie principale ou disposer faîtage et égouts de toit sensiblement perpendiculairement à la voie principale,
2. Mettre en œuvre une couverture à forte pente de 100 % minimum,
3. N'autoriser, dans le cadre de couverture neuve, que l'aspect ardoise,
4. N'autoriser que les tuiles plates hormis dans le cas de bâtiment existant dont la pente ne peut supporter ce type de tuiles,
5. Maintenir et restaurer les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisés ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc ...

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou sont en harmonie avec les bâtiments existants. Toutefois, les bâtiments enterrés dans un terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration aux paysages environnants.

■ **En secteur 1AUh :**

Il s'agit de :

1. Intégrer le volume bâti à la pente naturelle (ni déblai, ni remblai),
2. Disposer faitage et égout de toit sensiblement parallèlement à la voie principale ou disposer faitage et égouts de toit sensiblement perpendiculairement à la voie principale,
3. Mettre en œuvre une couverture à forte pente de 100 % minimum,
4. N'autoriser, dans le cadre de couverture neuve, que l'aspect ardoise,
5. N'autoriser que les tuiles plates hormis dans le cas de bâtiment existant dont la pente ne peut supporter ce type de tuiles,
6. Le cas échéant, encastrer les châssis vitrés suivant la pente du toit, sans saillie (55x78, 55x98 ou 78x118),
7. Mettre en œuvre des dalles et descentes d'eaux pluviales aspect zinc ou cuivre,
8. Dans le cas d'enduit de façade, les crépis seront d'aspect mortier avec une finition grattée, dans le respect des teintes du référentiel couleur Grand Site Vallée Vézère consultable en mairie,
9. Dans certains cas, et sur avis motivé de l'Architecte des Bâtiments de France, rejointoyer les murs au mortier de chaux naturelle, à pierre vue, sans creux ni saillie, en se rapprochant le plus possible de la tonalité des pierres,
10. Créer des fenêtres à dominante verticale d'une proportion de 1x 1,5 environ. Les disposer en retrait de 25 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant,
11. Réaliser chaînes d'angles et encadrement apparent aspect pierre du pays, ou bien les réaliser en aspect mortier de chaux naturel, finition lissée sur une largeur d'environ 20 cm,
12. Encastrer les coffrets techniques dans la maçonnerie, éventuellement les dissimuler derrière un portillon aspect châtaignier chaulé, sans saillie par rapport au nu extérieur du mur,
13. Maintenir et restaurer les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité.

Concernant les façades, est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisés ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc...

Par ailleurs, l'emploi de bardage est interdit.

Concernant les toitures, les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont en harmonie avec les bâtiments existants. Toutefois, les bâtiments enterrés dans un terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration aux paysages environnants.

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **2 mètres**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles seront doublées par une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 m (cf. liste en annexe du rapport de présentation).

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

12-1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement créé,
- **pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- **pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

12-2 Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3 °) sont soumis à autorisation.

13-2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

13-3 Les espaces libres communs des opérations (hors voirie) de plus de deux constructions devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

13-4 En dehors du secteur 1AUh : le CBS-coefficient de biotope⁹ par surface est fixé à 40%.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

⁹ Voir définition en annexe du présent règlement.

ZONE AUer

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUer 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, pour l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions, installations, travaux et équipements qui ne sont pas destinées à l'exploitation et à la production d'énergies renouvelables à partir de l'énergie solaire.

ARTICLE AUer 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

a) Les constructions à usage d'abris pour les animaux (entrepôt) dès lors que leur surface au sol n'excède pas 30 m².

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUer 3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹⁰. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE (hors bande d'accès)

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage à la destination de la zone, etc.

La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres** dont une largeur de chaussée de **5 mètres**.

ARTICLE AUer 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain, du sol et du sous-sol.

■ Eaux usées industrielles :

Toutes les eaux et matières usées des constructions doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux textes en vigueur.

¹⁰ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

■ Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE AUer 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **5 mètres**.

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

Toute construction ou installation doit être implantée sur limite séparative s'il existe un mur coupe-feu, ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à **5 mètres**.

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

La distance minimale entre deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**.

ARTICLE AUer 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUer 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUer 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions neuves, installations neuves, adaptations, réfections et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement paysager et architectural de la zone.

ARTICLE AUer 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE AUer 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les abords des constructions et installations dédiées à la production d'énergie renouvelable à partir de l'énergie solaire doivent être aménagés de façon à limiter l'impact visuel du projet sur les paysages dans le respect des mesures de protection vis-à-vis du risque feu de forêt le cas échéant.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AUer 4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE AUer 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUer 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

- 1- Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone A.
- 2- La DRAC sera saisie pour avis technique sur toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et tous travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sur l'ensemble de la zone A.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1-1 En secteur Ap, toute construction ou installation est interdite, hormis les constructions et installations démontables à vocation agricole.
- 1-2 Par ailleurs, sont interdites les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

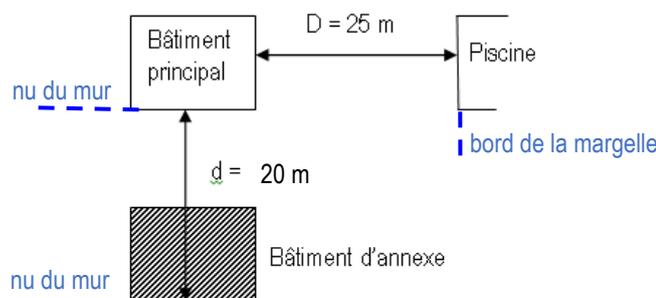
En dehors des secteurs Apa et Ap :

2-1 Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

2-2 Est autorisée, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'**extension de bâtiments d'habitation existants**. Cette extension est limitée au total à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.

2-3 Sont autorisés les **annexes aux constructions à usage d'habitation**. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).

La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



2-4 Sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, les **constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif**.

2-5 Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2^{ème} du code de l'urbanisme) le changement de destination à vocation d'habitat, d'artisanat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé.

2-6 Pour les constructions et installations identifiées au titre des éléments de paysage (article R.151-41-3^{ème} du code de l'urbanisme) est autorisée la restauration dans le respect des caractéristiques du bâtiment d'origine : éléments végétaux, vue à protéger, volume et pentes de toit, rythme des ouvertures, teintes des façades et des menuiseries, etc ... La démolition est par ailleurs soumise à permis de démolir.

2-7 Est autorisée la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

2-7 Sont autorisées les clôtures.

En secteur Apa sont uniquement autorisées :

2-8 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à caractère pastoral ainsi que les constructions et installations démontables à vocation agricole.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3-3 Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹¹.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic desdites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-4 Voirie

Les voies publiques ou privées à créer doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

■ Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. La filière d'assainissement sera validée par le SPANC, une étude de sol pourra être exigée par les services compétents.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil)¹².

¹¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

¹² « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

4-3 Electricité

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

7-1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**.

Illustration :

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

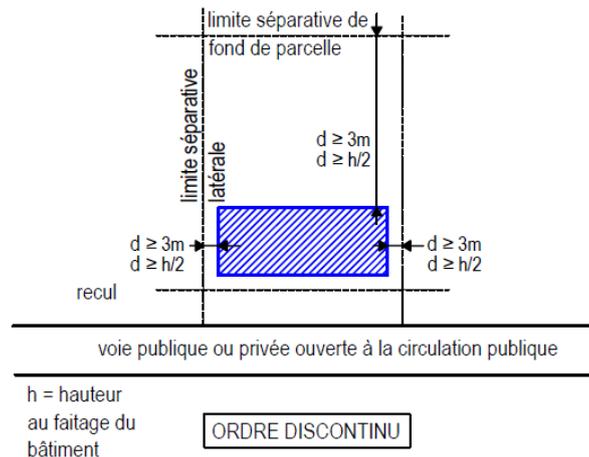
La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »



7-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet. Elle est limitée à 50 m² (hors piscine). L'emprise au sol des piscines (margelles comprises) est limitée à 70 m².

9-2 Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

Pour les constructions édifiés en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

10-2 Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1+combles)** pour les bâtiments d'habitation.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1+combles et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **4 mètres**

La hauteur est non réglementée pour les autres bâtiments.

Par ailleurs, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage agricole ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

Parements extérieurs, toitures et menuiseries

Dans l'ensemble de la zone A, les teintes des façades et des menuiseries seront déterminées en conformité avec les dispositions du guide de coloration du bâti Vallée Vézère consultable en Mairie, établi dans le cadre de la démarche Grand Site Vallée Vézère.

L'emploi à nu, de tôles galvanisés ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc ..., est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives (blanc pur et autres) sur les surfaces extérieures est interdit.

Concernant la toiture, les constructions à usage d'habitation doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est comprise entre 31 % et 45 %,
- tuiles plates, ardoises ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 100 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 100 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Pour les autres constructions, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont en harmonie avec les bâtiments existants. Toutefois, les bâtiments enterrés dans un terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration aux paysages environnants.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION UNIQUEMENT :

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **2 mètres**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m

surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles seront doublées par une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 m (cf. liste en annexe du rapport de présentation).
Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public et accompagnée de dispositifs végétaux permettant leur intégration.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à déclaration.

13-2 Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

13-3 Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

- 1- Toute démolition est soumise à la procédure préalable de permis de démolir sur l'ensemble de la zone N.
- 2- La DRAC sera saisie pour avis technique sur toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et tous travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sur l'ensemble de la zone N.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1-1 En secteur Np, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.
- 1-2 En secteur Ny, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.
- 1-3 Par ailleurs, sont interdites les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2.

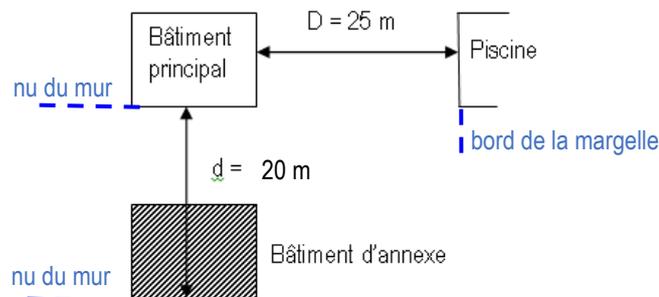
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En dehors des secteurs Np et Ny, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2-1 Est autorisée, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, **l'extension de bâtiments d'habitation existants**. Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.

2-2 Sont autorisés les annexes aux constructions à usage d'habitation. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).

La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



2-3 Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, hors ICPE.

2-4 Sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, **les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif**.

2-5 Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2^{ème} du code de l'urbanisme) le changement de destination à vocation d'habitat, d'artisanat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé.

2-6 Pour les constructions et installations identifiées au titre des éléments de paysage (article R.151-41-3^{ème} du code de l'urbanisme) est autorisée la restauration à l'identique. La démolition est par ailleurs soumise à permis de démolir.

2-7 Est autorisée la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

2-8 Sont autorisées les clôtures,

2-9 Sont autorisés les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

En secteur Nh, sont de plus autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les **constructions, extensions, annexes et changements de destination** à vocation d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage naturel et l'environnement,
- que les constructions neuves soient réalisées dans la limite de 200 m² de la surface de plancher totale.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3-5 Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹³.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic desdites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

3-6 Voirie

Les voies publiques ou privées à créer doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4-2 Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

■ Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. La filière d'assainissement sera validée par le SPANC, une étude de sol pourra être exigée par les services compétents.

¹³ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

■ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil)¹⁴.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

4-3 Electricité

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé.

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

6-1 Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée.

6-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

¹⁴ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

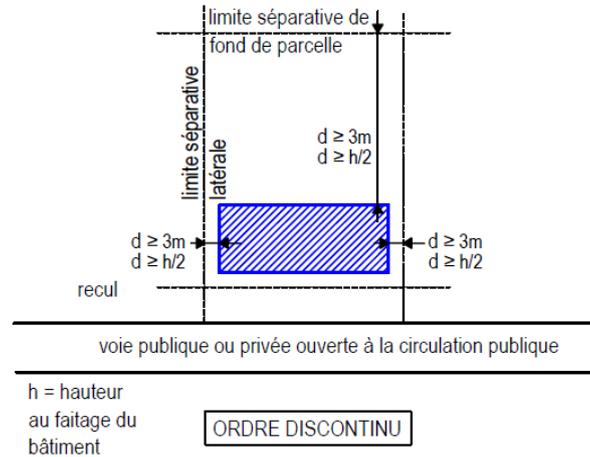
Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

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

7-1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**.

Illustration :



7-2 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- dans le cas de la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

9-1 **En secteur Nh**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

9-2 L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe du projet. Elle est limitée à 50 m² (hors piscine). L'emprise au sol des piscines (margelles comprises) est limitée à 70 m².

9-3 Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-3 Définition

Pour les constructions édifiés en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façades sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, la hauteur est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente du terrain naturel est la plus accentuée.

10-4 Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1+combles)** pour les bâtiments d'habitation.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1+combles et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **4 mètres**

La hauteur est non réglementée pour les autres bâtiments.

Par ailleurs, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- aux constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructures et les ouvrages techniques.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11-1 Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

11-2 Règles

Parements extérieurs, toitures et menuiseries

Dans l'ensemble de la zone N, les teintes des façades et des menuiseries seront déterminées en conformité avec les dispositions du guide de coloration du bâti Vallée Vézère consultable en Mairie, établi dans le cadre de la démarche Grand Site Vallée Vézère.

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisés ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc ...

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives (blanc pur et autres) sur les surfaces extérieures est interdit.

Concernant la toiture, les constructions à usage d'habitation doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est comprise entre 31 % et 45 %,
- tuiles plates, ardoises ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 100 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 100 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Pour les autres constructions, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont en harmonie avec les bâtiments existants. Toutefois, les bâtiments enterrés dans un terrain naturel peuvent être admis, à condition que cela favorise leur intégration aux paysages environnants.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION UNIQUEMENT :

Clôtures

Les clôtures anciennes constituées d'un muret et d'un dispositif à claire voie seront maintenues et/ou restaurées.

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **2 mètres**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,80 mètre** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles seront doublées par une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 1,80 m (cf. liste en annexe du rapport de présentation).

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-1 La démolition, l'entretien et/ou la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41 3°) sont soumis à déclaration.

13-2 Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

13-3 Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.

13-4 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 – Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)

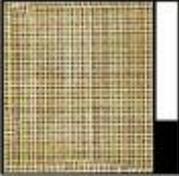
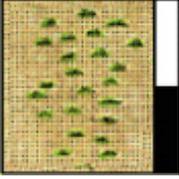
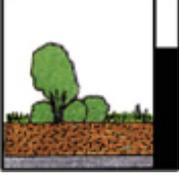
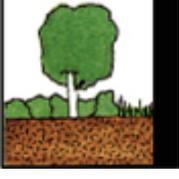
Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

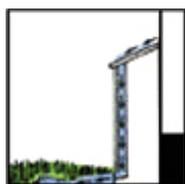
$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les surfaces partielles d'une parcelle auront donné des coefficients dépendant de leur "valeur écologique".

**Coefficient valeur écologique par m²
de sorte de surface**

Description des sortes de surface

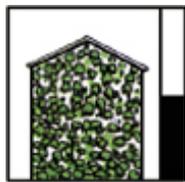
	<p>Surfaces imperméables</p> <p>0,0</p>	<p>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p>
	<p>Surfaces semi-perméables</p> <p>0,3</p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</p>
	<p>Surfaces semi-ouvertes</p> <p>0,5</p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p>
	<p>Espaces verts sur dalle</p> <p>0,5</p>	<p>Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm</p>
	<p>Espaces verts sur dalle</p> <p>0,7</p>	<p>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p>
	<p>Espaces verts en pleine terre</p> <p>1,0</p>	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p>



Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit

0,2

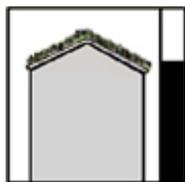
Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée



Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m

0,5

Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m



Planter la toiture

0,7

Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Annexe 2 – Lexique

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

ACCES

Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

A ne pas confondre avec la voie d'accès : au présent règlement l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.

Accès et voie nouvelle : L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

AIRES DE STATIONNEMENT

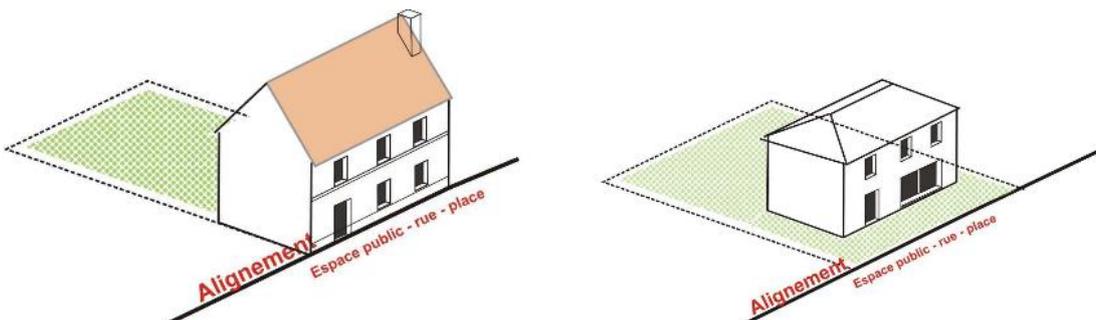
En application des articles 12, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25 m² par véhicule. En cas d'implantation à l'alignement, ou à moins de 5,00 m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15 m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et places du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

Seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation ou création de clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.



AMENAGEMENT DANS LE VOLUME EXISTANT

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface de plancher (SP) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

ANNEXE (OU CONSTRUCTION ANNEXE)

Construction qui n'a pas vocation habitation, non solidaire de la construction principale et qui en assure un complément.

Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques, les piscines,...

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

BARDAGE

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

BATIMENT

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

CHANGEMENT DE DESTINATION

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

CLOTURE

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher des constructions (SPC) est une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

COMBLES

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

CONTIGÜITE

On parle de la contiguïté de deux propriétés lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contiguës lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

DEFRICHEMENT

Est un défrichage toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

DEMOLITION

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros- œuvre ou de le rendre inutilisable.

DEPENDANCE

Construction qui n'a pas vocation habitation, accolée au bâtiment principal.

DOMAINE PUBLIC

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

DROIT DE PREEMPTION

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du P.L.U. à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

EGOUT DE TOIT

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du P.L.U. et leur liste y figure.

EMPRISE AU SOL

Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction et aérer certaines zones urbaines.

L'emprise au sol est définie par la projection verticale hors tout des constructions et ouvrages implantés sur l'unité foncière (bâtiment d'habitation, annexes fermées ou non, charreterie, piscines avec ou sans couverture et leurs margelles, terrasse et voirie...) et, d'une façon générale, de toute les aires rendues imperméables.

E = l'emprise au sol

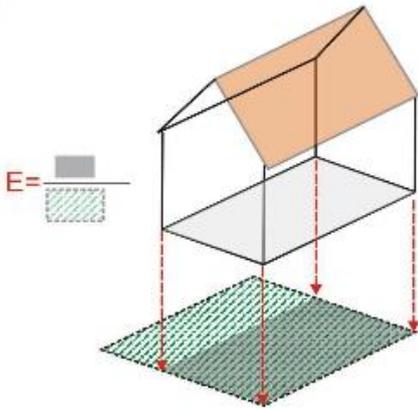
L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisé dans l'emprise au sol

Les débords et surplombs doivent être pris en compte.

Seront constitutives d'emprise au sol des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher. Ainsi un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais devra être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Il en est de même pour les rampes d'accès extérieures qui n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Les terrasses de plain-pied avec le sol naturel initial constituent de l'emprise au sol à partir du moment où elles sont imperméables.

Une construction ou partie de construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol si elle est recouverte d'une couche de terre végétale.



ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

ESPACE LIBRE

L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est constitué par les zones de cette unité indemnes de toute emprise au sol (ne supportant ni construction, ni voie de circulation, ni places de stationnement, ni terrasse imperméabilisée, ni piscine...). Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement, voie d'accès).

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

ESPACE VEGETALISE (article 13 du règlement)

Son objectif est d'assurer le maintien de la biodiversité.

Il s'agit de l'espace libre supportant des plantations. Une terrasse végétalisée peut-être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXTENSION - AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- d'augmenter la surface de plancher existante
- d'augmenter l'emprise au sol existante

FAÇADE

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou situé à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

FRONT BÂTI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires ou non (de plus elle comprend ses parements extérieurs, et ses éléments architecturaux tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée entre son point le plus haut au point et le point bas de référence.

Le faitage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction.

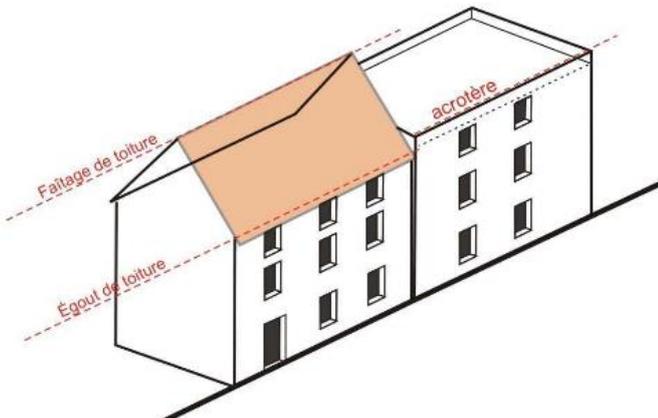
Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses

Hauteur au faitage : La hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

Hauteur à l'égout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade.

L'acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc.)



HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différents règlements de zone est mesurée entre le point le plus haut de la construction ou de l'annexe et le point de référence, tel que défini ci-dessus.

IMPLANTATION

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives avec les unités foncières voisines et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

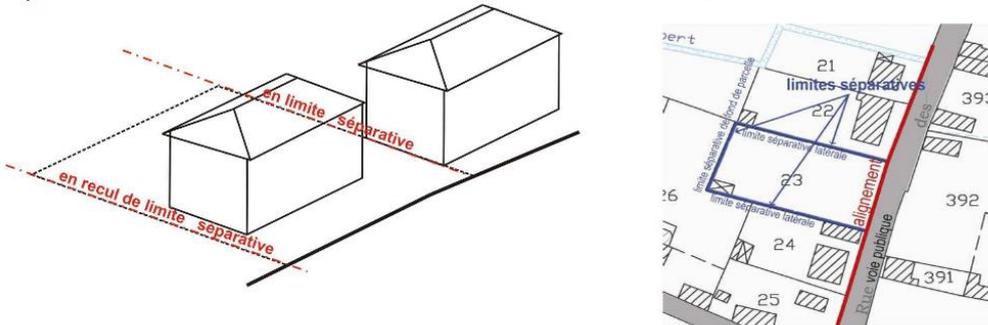
Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

LIMITES SEPARATIVES

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au Domaine Public ; elles peuvent être latérales (une extrémité part du Domaine Public), ou de fond de parcelle.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.



NUISANCES

Eléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

OUVRAGES

Un ouvrage est le résultat d'un travail.

Sont considérés comme ouvrage dans le présent PLU toutes les réalisations aboutissant à la création de zones imperméabilisées : réalisation d'une cour pavée, d'une terrasse bétonnée...

PORTAIL

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

RECU

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'un espace public.

RESEAUX

Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

TERRAIN NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

TERRASSE

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Toute terrasse imperméable génère une emprise au sol pour l'application des règles d'urbanisme.

UNITE FONCIERE

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

VOIE OU VOIRIE PUBLIQUE OU PRIVE

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus. L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.

On considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes) ; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.