COMMUNE DE SALIGNAC-EYVIGUES

Département de la Dordogne



PLAN LOCAL D'URBANISME PIECE 4 : LE REGLEMENT

Approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 6 décembre 2018





SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
ZONES Ua	7
ZONES Ub	17
ZONES Ui	25
ZONES UI	31
ZONES AU1	38
ZONES AU2	46
ZONES AUi1	51
ZONES AUI1	57
ZONES A	64
ZONES N et Np	72
ZONES Nc	82
ZONES NI	86
ZONES Ns	93
Annexe Règlement	97

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1: CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de SALIGNAC-EYVIGUES.

ARTICLE 2: ARTICLES D'APPLICATION GENERALE

- Article R.111-2 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4 du code de l'urbanisme: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-26 du code de l'urbanisme: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-27 du code de l'urbanisme: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3: SERVITUDES D'UTLITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurant dans le rapport de présentation, dans les documents graphiques ou les annexes sont applicables sur le territoire communal.

ARTICLE 4 : DIVISION TERRITORIALE EN ZONE

Zones Urbaines (U)

- <u>Zone Ua:</u> Cette zone recouvre les zones urbanisées anciennes et densifiées de la commune

Caractère principal de la zone :

Elle englobe la zone du centre bourg ancien de Salignac et Eyvigues ainsi que le Foirail Vieux.

Les objectifs recherchés sont la protection de la richesse urbaine et architecturale de ces secteurs tout en permettant son évolution et sa restauration.

- Zone Ub : Cette zone recouvre les zones urbanisées moyennement denses disposant des équipements publics existants ou en cours de réalisation.

Caractère principal de la zone :

Elle englobe des zones de constructions en continuité du centre ancien et des noyaux urbains essentiellement linéaires ou situés sur des routes principales. Ces secteurs ont vu leurs constructions s'étoffer au gré des opportunités foncières. Les objectifs recherchés sont la densification de cet espace, la constructibilité de dents creuses et une extension modérée afin de former des regroupements de constructions.

Les objectifs sont également la valorisation des équipements et espaces publics, le renforcement des activités privées (services et commerciaux), la continuité de la construction neuve ainsi que l'évolution des constructions existantes.

- Zone Ui : Cette zone recouvre les secteurs occupés par des activités économiques existantes et la zone de Pech Fourcou.

Caractère principal de la zone :

Elle correspond aux petits secteurs d'activités existants indépendants les uns des autres. Les objectifs recherchés sont le maintien de ces activités et le fonctionnement de ces sites sans extension notoire à l'exception de la zone de Pech Fourcou qui est en évolution.

- Zone Ul: Cette zone recouvre les secteurs à vocation de loisir, culturelle et touristique.

Caractère principal de la zone :

Elle concerne des espaces fonciers dont la destination actuelle ou future est liée à l'activité de loisir, culturelle et touristique.

Les objectifs recherchés sont d'améliorer les constructions existantes, d'accueillir de nouvelles installations, de les structurer au sein de la commune.

Zones à Urbaniser

- Zone AU1 : Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser ouverts à court terme destinés essentiellement à l'habitat et partiellement desservis en réseaux ou à proximité des réseaux

Caractère principal de la zone :

Elle concerne trois zones : le Foirail Vieux, Le Landre et Mal Barret, secteurs destinés à l'extension urbaine avec une vocation d'habitat.

Les objectifs recherchés sont de structurer l'aménagement de ces espaces et de coordonner l'ouverture à l'urbanisation.

- Zone AU2: Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser ouverts à long terme destinés à l'habitat, insuffisamment desservis en équipement. Leur ouverture est conditionnée par la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble et par une révision allégée du PLU

Caractère principal de la zone :

Elle concerne des zones actuellement s en continuité des zones AU1 ou en limite des zones Ub qui sont susceptibles de conforter à terme les espaces urbains. Il s'agit d'espaces intermédiaires inter constructions (Benies, Font Peyrousse, Veyssière, Foirail Vieux, le Landre).

Les objectifs recherchés sont de définir les futurs axes de consolidations de la zone urbaine et de marquer les directions d'urbanisation à long terme.

- Zone AUi1 : Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser destinés à l'activité économique, en extension de la zone de Pech Fourcou au Sud et au Nord

Caractère principal de la zone :

Elle concerne une zone à urbaniser réservée uniquement à la création d'activités économiques à des fins artisanales, commerciales, industrielles et de service. Il s'agit actuellement de foncier autour de la zone Ui.

Les objectifs recherchés sont de conforter la zone économique de la commune, limiter la dispersion des activités sur le territoire, renforcer le tissu et organiser l'économie sur cette entrée.

- Zone AUI1: Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser ouverts à court terme destinés à l'activité de loisir et touristique, partiellement desservis en réseaux. Leur ouverture est conditionnée par la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble sous forme d'une pré-opération d'aménagement d'ensemble.

Caractère principal de la zone :

Elle concerne des zones à urbaniser réservées uniquement à la création d'activités de loisir et touristique.

Il s'agit actuellement de terrains en continuité des zones Ul.

Les objectifs recherchés sont de définir de renforcer le tissu et organiser ces activités spécifiques au sein de la commune.

> Zones Agricoles

- Zone A: Cette zone recouvre les secteurs équipés ou non à vocation agricole présentant un potentiel agronomique, biologique et économique

Caractère principal de la zone :

Elle englobe d'importants espaces et secteurs dont la construction est limitée principalement aux constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole et forestière ainsi que l'évolution des constructions existantes.

Les objectifs recherchés sont la pérennité de ces activités et permettre le développement de l'activité agricole tout en protégeant les zones résidentielles et paysagères.

Zones Naturelles

- Zone N et Np: Cette zone recouvre les secteurs à vocation naturelle ou forestière. Elle comprend le sous-secteur Np qui recouvre les secteurs à vocation naturelle protégés en raison de leur intérêt écologique, forestier ou paysager.

Caractère principal de la zone :

Elle concerne des zones importantes qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur rôle écologique. Elle englobe les secteurs de boisements principaux, les zones de captages dont la préservation est favorisée.

Les objectifs recherchés sont la conservation de l'unité paysagère, la conservation des boisements existants et la préservation des ruisseaux.

- Zone Nc : Cette zone recouvre les terrains de l'exploitation de la carrière

Caractère principal de la zone :

Elle concerne les terrains de la carrière et permet son exploitation.

Les objectifs recherchés sont d'encadrer et de permettre l'exploitation de la carrière.

- Zone Nl : Cette zone recouvre les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation de loisir, culturelle et touristique.

Caractère principal de la zone :

Elle concerne des espaces fonciers dont la destination actuelle ou future est liée à l'activité de loisir, culturelle et touristique.

Les objectifs recherchés sont d'améliorer les constructions existantes, d'accueillir de nouvelles installations, de les structurer au sein de la commune.

- Zone Ns : Cette zone recouvre le terrain de motocross

Caractère principal de la zone :

Elle concerne l'exploitation du terrain de motocross.

Les objectifs recherchés sont d'encadrer le terrain de motocross.

Zone Ua

Cette zone recouvre les zones urbanisées anciennes et densifiées de la commune.

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle englobe la zone du centre bourg ancien de Salignac et Eyvigues ainsi que le Foirail Vieux.

Les objectifs recherchés sont la protection de la richesse urbaine et architecturale de ces secteurs tout en permettant son évolution et sa restauration.

ARTICLE Ua-1: OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité sont interdites : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

<u>ARTICLE Ua-2</u>: OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisations du sol admises et autorisées sous réserve :

- les commerces dont la surface de vente individuelle est inférieure à 250 m², dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone, et les extensions et restructurations des commerces existants,
- les extensions des entrepôts existants ne dépassent pas 100 m² supplémentaires.
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration liées à l'activité urbaine et commerciale (exemple d'une station-service...) de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant à l'exception des utilisations définies dans l'article 1,
- les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont justifiés par des contraintes techniques. Ils devront dans ce cas-là faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles Ua-1 et Ua-2 est implicitement autorisé.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti localisé au règlement graphique et identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du même code.

ARTICLE Ua-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

Accès

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible.

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

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

Les accès directs sur les routes départementales seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voie, soit le département.

Voirie nouvelle

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération.

- Elle doit disposer d'une largeur minimale de 3 m de chaussée afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Concernant les voies en sens unique, une largeur minimale de 2.5 m de chaussée.

Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour. Sa non adaptation au projet pourra être un motif de refus.

ARTICLE Ua-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 - Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

4.2 - Assainissement - Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle seront recherchées.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4 - Autres Réseaux :

L'alimentation et le raccordement en réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres des constructions doivent être réalisés en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. De même, il doit disposer de l'accord du gestionnaire des voies s'il doit intervenir sur une partie du réseau.

A moins d'une impossibilité technique, aucun de ces réseaux ne passera en apparent sur les façades visibles de toutes voies.

ARTICLE Ua-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

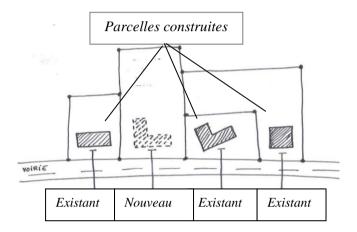
<u>ARTICLE Ua-6</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Cas général:

L'implantation d'une construction doit être fixée en alignement avec les constructions contiguës, dans un souci de continuité des volumes bâtis. Si tel n'est pas le cas, alors :

➤ En l'absence de constructions contiguës, les façades principales des bâtiments, les annexes ou installations - côté domaine public - devront être implantées à l'alignement ou dans le respect d'un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

Exemple de schéma à respecter dans le cadre des constructions contigües :



6.2 - Les autres cas possibles :

Des implantations différentes de celles décrites au 1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les motifs suivants :

- conserver le parti urbanistique d'un quartier ou du village,
- conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux et de paysage de qualité,
- pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des nécessités d'implantation liées aux équipements d'économie d'énergie.

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

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

<u>ARTICLE Ua-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autre que les piscines doit être :

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

<u>ARTICLE Ua-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ua-9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol peut atteindre la totalité de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Ua-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Bâtiments d'habitation :

- En cas de nouvelles constructions, la hauteur **est limitée à celle des bâtiments voisins existants ou par défaut,** elle est définie comme suit :
 - pour les maisons individuelles, le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder un rez de chaussée, 1 étage et des combles aménageables (et éventuellement un sous-sol), soit 10 m maximum au faîtage.
 - pour les petits collectifs, le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée + combles aménageables, soit 12 mètres maximum au faîtage, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

La hauteur maximale peut être réduite dans certains secteurs (couloirs de vues ou couloirs de lignes électriques...).

10.2 - Autres bâtiments :

- En cas de nouvelles constructions, la hauteur **est limitée à celle des bâtiments voisins existants ou par défaut,** elle est définie comme suit :
 - A l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 10 m au faîtage.

ARTICLE Ua-11: ASPECT EXTERIEUR

Généralités:

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (type méditerranéen, chalets bois, constructions en madriers et rondins) sera interdit.
- Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et la commune
- La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades et coloris des façades :

- Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant. Les couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdites
- Les façades en pierre de taille seront conservées et restaurées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, d'imitations de matériaux, ou d'enduits au ciment blanc est interdit.

TOITURES

Volumes des toitures des bâtiments existants :

Toute modification des volumes existants est interdite, sinon pour retrouver des dispositions d'origine disparues et attestées ou pour remédier à des problèmes d'étanchéité. Toute adjonction de lucarne, chiens assis, ouvertures non intégrées, etc. sont interdites sauf pour des lucarnes à 2 ou 3 eaux anciennes attestées et à restituer. Les

fenêtres de toit respectant ces dispositions sont autorisées à concurrence d'une ouverture par rampant, de dimension maximum de 80x100 cm et de ne pas être visibles du domaine public.

Volumes des toitures des constructions neuves :

Les toitures seront en pente, de forme générale simple : au minimum à deux pentes avec faîtage parallèle à la voie ; plus généralement à 4 pentes avec croupes et coyaux sur la voie publique. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (environ 120% pour les bâtiments principaux, environ 35% pour les petits volumes d'accompagnement en tuile creuse). Les toitures à brisis sont autorisées et des pentes supérieures pourront y être pratiquées. Les lucarnes à toit plat, les chiens assis, les lucarnes rampantes sont interdits. Les lucarnes à deux ou trois eaux sont autorisées, à condition que leur faîtage soit éloigné de celui de la couverture principale. Les lucarnes sur fenêtres passantes sont autorisées à condition que le recueil des eaux de pluie respecte les dispositions ci-dessous.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans le cadre de projets contemporains validés par les services compétents.

Couvertures

Pour les bâtiments anciens et traditionnels actuellement en ardoises ou en lauze, elle devra être reconduite à l'identique, sauf dérogation exceptionnelle accordée par les services de l'architecture.

Pour les autres bâtiments (neufs ou anciens), les couvertures pourront être :

- en ardoise,
- en tuiles plates pour les bâtiments principaux, de format petit moule, posées sur des liteaux cloués sur des chevrons (pour une pente supérieure à 120%, toutes les tuiles sont clouées). Les arêtiers seront réalisés avec un mortier de chaux hydraulique par coffrage en planches. Les faîtages seront à embarrures réalisés avec des tuiles creuses scellées au mortier. Pour les bâtiments exceptionnels, les tuiles seront patinées ou vieillies.
- en tuiles creuses pour les appentis ; elles seront neuves ou de remploi, (également appelées "canal" ou "tige de bottes") de terre cuite rouge "de pays", à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris. Les tuiles creuses neuves auront un galbe faible, proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtage et de rives seront également creuses, scellées au mortier de chaux. Les tuiles de rive ne seront pas rabattues en pignon, mais disposées sur une demi-tuile scellée ou sur une chanlatte de rive complètement recouverte. Les tuiles d'arêtiers seront de même dimension que les pans de toiture.

Il pourra dans certains cas être maintenu ou prescrit des tuiles dites « mécaniques » de tonalité brun foncé.

Le zinc pourra être utilisé à titre exceptionnel dans le cadre d'un projet contemporain.

Rives et égouts, débords

Les forjets habillés ou coffrés sont interdits.

Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une génoise ou une corniche en pierre ou en brique enduite. Les rives latérales en débord sont interdites.

Pour les corniches en pierre, les prescriptions pour les façades seront appliquées.

Les débords de couverture éventuels seront supportés par des chevrons de section importante (12x14 environ), avec une volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique suivant la palette déposée en Mairie. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

Zinguerie et divers

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc naturel ou en cuivre. Les dauphins seront de formes simples et rectilignes. Les dauphins seront autorisés sur les seules voies passantes et seront en fonte. Les ouvrages de zinguerie en PVC ou en aluminium sont interdits.

Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas deux volumes peuvent être envisagés. Ils seront, suivant les dispositions existantes, en briques, en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

FACADES

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

A l'occasion de travaux concernant les façades, tous les réseaux privés (eaux usées, télécommunications, électricité, etc.) à l'exception des eaux pluviales, seront dissimulés. Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France ou à son représentant. Sur la voie publique, les façades seront principalement « lisses » : la création de marquises, loggias, balcons, vérandas etc.. est interdite. Sur les espaces non visibles du domaine public, les façades seront principalement « lisses » mais pourront comporter des marquises, loggias, balcons, vérandas.

Sont interdits:

- les matériaux destinés à être enduits laissés apparents ;
- les façades en métal, vêtures divers (carrelage, matériaux de synthèse, y compris pierre agrafée, etc.);
- les imitations de matériaux naturels ;
- les vêtures présentant un enduit superficiel, sauf si aucun joint n'est visible en aucun point, et à condition que l'enduit superficiel respecte les principes généraux des enduits.

Le bardage bois, peut, au cas par cas être autorisé.

Enduits

Façades en maçonnerie de pierre, de brique ou autres : à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4 à 0,6).

Les chaux artificielles et les enduits au ciment sont interdits.

D'une manière générale, les enduits seront lissés à la truelle ou talochés (ou jetés recoupés ou au balai), non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits anciens dont l'état le permet seront conservés et les autres déposés. Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres afin d'en redresser la teinte pour être harmonisée avec l'environnement.

Les façades en moellons soigneusement assisés pourront être enduites à pierre vue avec des enduits à la chaux naturelle.

Ravalement

Dans le cas de ravalement partiel c'est-à-dire reprise ponctuelle de l'enduit (inférieure à 20% de la surface totale de l'enduit), ou remise en peinture d'un enduit existant ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, il est autorisé de réaliser ce ravalement avec les mêmes matériaux et finitions que l'existant.

Encadrements de baies

Les éléments d'encadrements en pierre, brique ou bois seront laissés apparents.

Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle. Les joints seront repris en creux ; les joints en saillie ou rubanés sont interdits. Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierre de même nature ayant une épaisseur minimale de 15 cm en parement plan et de 20 cm en angle, avec une finition manuelle à l'identique.

Les pierres ou briques d'encadrements et de corniches pourront recevoir un badigeon destiné à en redresser

l'aspect (imitation de briques et de joints), à condition que celui-ci soit homogène sur l'ensemble du bâtiment, suivant la palette déposée en Mairie. Les éléments altérés ou dégradés seront remplacés par des briques de même dimension et couleur et montés au mortier de chaux naturelle.

Les encadrements en bois et les structures de pans de bois recevront une peinture suivant la palette déposée en Mairie. Elle sera appliquée après brossage profond des peintures anciennes sur les éléments moulurés.

Les encadrements en béton ou en surépaisseur d'enduit sont interdits. Lorsque aucun encadrement n'est présent, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie.

Baies

Pour les réhabilitations de bâtiments : Les vestiges d'architectures anciennes ou les baies de remploi seront marqués suivant leur importance et insertion dans la composition de l'édifice. Il pourra être exigé de dégager des baies anciennes bouchées ou de compléter des vestiges présentant des lacunes pour restituer leur lisibilité. La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes pourront être autorisées pour des raisons d'ordonnancement architectural ; elles seront soumises pour accord à l'architecte des bâtiments de France et devront reprendre les dispositions des baies existantes, en dimensions, alignements, proportions et matériaux d'encadrement.

Les baies anciennes ne pourront être supprimées ou occultées, sauf si elles portent atteinte à l'ordonnancement de la façade par leur style, leur dimension, leur proportion ou leur disposition et uniquement après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

Pour les réhabilitations de bâtiments et les constructions neuves, les appuis des baies seront conformes à l'encadrement, en pierre ou en bois. Les appuis en béton sont interdits.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes (vantaux, volets, châssis, portes de grange, devantures de magasin, portes fenières, etc.) seront maintenues et restaurées si leur état le permet.

Les menuiseries de remplacement seront en principe en bois, de préférence locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs ; elles pourront, pour des raisons économiques, être réalisées en bois exotiques. Les menuiseries seront peintes de couleur mate suivant la palette déposée en Mairie. Elles seront soit réalisées à l'identique pour les menuiseries présentant un intérêt patrimonial ou situées dans la continuité de menuiseries conservées. La proportion des carreaux se rapportera à la forme des percements et à l'époque de référence. Les petits bois collés, clipsés ou à l'intérieur sont interdits.

Les menuiseries métalliques laquées au four pourront être autorisées à titre exceptionnel selon la palette déposée en Mairie.

Les portes auront un dessin sobre qu'il s'agisse de portes de granges ou de portes d'entrée. Sur les élévations non visibles ou en retrait du domaine public, il pourra être autorisé de remplacer les portes de granges par des baies vitrées suivant les prescriptions ci-dessus.

Les portes de garages devront être en bois à lames larges ou à panneaux, sans carreau ni hublot. Leurs dispositifs de manoeuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.

Volets

Les volets extérieurs seront en bois, à double lame ou à panneaux et traverses ou encore persiennés. Les volets à barre et à écharpe sont interdits. Les volets roulants sont interdits.

Ferronneries

Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées. Les ferronneries existantes étrangères à l'architecture de l'édifice seront déposées et remplacées. Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord ; leur structure, dessin et dimensions seront accordées à l'architecture de l'édifice. Les ferronneries en aluminium sont interdites. Les ferronneries seront peintes suivant la palette déposée en Mairie.

Les dispositifs de protection extérieure seront fixes ou repliables en tableau ou sur les trumeaux, et leur dessin sera soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France ; il respectera les mêmes prescriptions que les

autres ferronneries. Les stores métalliques de protection des locaux devront être évités ; il leur sera préféré des vitrages anti-effraction. Cependant, des stores métalliques de protection pourront être autorisés s'ils sont placés à l'intérieur des baies, derrière les vitrages. Les portails, portillons et grilles de clôtures respecteront les mêmes principes.

Devantures

Les façades commerciales éventuellement créées seront en devanture, sans affecter la structure de l'édifice; elles ne dépasseront pas la hauteur du rez-de-chaussée. Leur dessin et leur modénature seront soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France et seront en harmonie avec le bâtiment. Dans le cas de commerce sur plusieurs bâtiments, il sera pratiqué autant de devantures différentes que de bâtiments. Les bannes seront de la largeur de la devanture, de couleur unie et les boîtiers de commandes seront situés à l'intérieur. Les dispositifs techniques d'éclairement ou de climatisation seront situés à l'intérieur.

La tonalité des enseignes sera discrète.

Les enseignes drapeau seront placées sous les appuis des baies du 1er étage. Leur aspect sera soigné par un dessin étudié d'une taille en harmonie avec la façade (80x80). L'emploi des matériaux suivants sera recommandé : fer forgé, métal découpé, verre clair gravé.

Les caissons lumineux seront exceptionnellement autorisés : lettres apparaissant en clair sur un fond foncé.

Divers

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 20% de la surface de couverture du côté où ils sont posés et de ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront de préférence installés au sol sur la parcelle.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois, ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les panneaux d'affichage ou de signalisation seront posés en applique sur les maçonneries.

Les éclairages extérieurs seront limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.

Les ventouses éventuelles des chaudières ne pourront être situées sur les façades principales. Les climatiseurs en façade ou en toiture seront interdits. Ils devront être invisibles du domaine public. Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique et de préférence incorporées au volume des combles.

PISCINE

Les couvertures de piscine de type abri préfabriqué sont proscrites.

Toutefois, des projets de couverture pourront être étudiés au cas par cas et acceptés selon le contexte, après avis des services compétents.

Le liner bleu sera interdit. Les couleurs seront préférentiellement : noir, ocre, vert. La bâche sera de couleur ocre ou vert foncé.

ARTICLE Ua-12: STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des occupants et être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ua-13: ESPACES VERTS – PLANTATIONS

- Les éléments végétaux structurant le paysage et les espaces libres entre les constructions devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes. Les éléments paysagers (haies, alignements d'arbres...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être protégés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.

- Les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.
- En cas de détection de plants d'ambroisie, ils devront être systématiquement détruits avant le démarrage de la floraison (en août/septembre).

ARTICLE Ua-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ua-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Cf. article Ua11

ARTICLE Ua-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

• Les antennes paraboliques seront insérées au mieux et sur la façade la moins perceptible de la voie publique ou incorporées au volume des combles.

Zone Ub

Cette zone recouvre les zones urbanisées moyennement denses disposant des équipements publics existants ou en cours de réalisation.

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle englobe des zones de constructions en continuité du centre bourg et des noyaux urbains essentiellement linéaires et situées sur les routes principales. Ces secteurs ont vu leurs constructions s'étoffer au gré des opportunités foncières.

Les objectifs recherchés sont la densification de cet espace, la constructibilité de dents creuses et une extension très modérée afin de former des regroupements de constructions.

Les objectifs recherchés sont également la valorisation des équipements et espaces publics, le renforcement des activités privées (services et commerciaux), la continuité de la construction neuve ainsi que l'évolution des constructions existantes.

ARTICLE Ub-1: OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité sont interdites : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

<u>ARTICLE Ub-2</u>: OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisations du sol admises et autorisées sous réserve :

- les activités artisanales dont la surface de l'entrepôt ne dépassant pas 350 m² et les extensions des existants ne dépassant pas 200 m² supplémentaires sauf dans la zone Ub jouxtant le Bourg de Borrèze dont les constructions n'ont pas de limite;
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration liées à l'activité urbaine et commerciale (exemple d'une station-service...) de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant à l'exception des utilisations définies dans l'article 1 ;
- les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont justifiés par des contraintes techniques. Ils devront dans ce cas-là faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles Ub-1 et Ub-2 est implicitement autorisé.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti localisé au règlement graphique et identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du même code.

ARTICLE Ub-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

<u>Accès</u>

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible.

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

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

Les accès directs sur les routes départementales seront soumis à avis du gestionnaire de la voie, soit le département.

Voirie nouvelle

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération.

- Elle doit disposer d'une largeur minimale de 3 m de chaussée afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Concernant les voies en sens unique, une largeur minimale de 2.5m de chaussée.

Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour. Sa non adaptation au projet pourra être un motif de refus.

ARTICLE Ub-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 - Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

4.2 - Assainissement - Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservis par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traités par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4 - Autres Réseaux :

L'alimentation et le raccordement en réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres des constructions doivent être réalisés en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. De même, il doit disposer de l'accord du gestionnaire des voies s'il doit intervenir sur une partie du réseau.

A moins d'une impossibilité technique, aucun de ces réseaux ne passera en apparent sur les façades visibles de toutes voies.

ARTICLE Ub-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

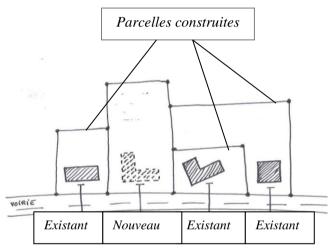
$\underline{\textbf{ARTICLE Ub-6}}$: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Cas général:

L'implantation d'une construction **doit être fixée en alignement avec les constructions contiguës**, dans un souci de continuité des volumes bâtis. Si tel n'est pas le cas, alors :

➤ En l'absence de constructions contiguës, les façades principales des bâtiments, les annexes ou installations - côté domaine public - devront être implantées à l'alignement ou dans le respect d'un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

Exemple de schéma à respecter dans le cadre des constructions contigües :



6.2 - Les autres cas possibles :

Des implantations différentes de celles décrites au 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les motifs suivants :

- conserver le parti urbanistique d'un quartier ou d'un village,
- conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux et des paysages de qualité,
- pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des nécessités d'implantations liées aux équipements d'économie d'énergie.

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

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

<u>ARTICLE Ub-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autre que les piscines doit être :

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

<u>ARTICLE Ub-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ub-9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 0,60 de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Ub-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du bâtiment est définie comme suit :

- pour les maisons individuelles, le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder un rez de chaussée, 1 étage et des combles aménageables (et éventuellement un sous-sol), soit 10 m maximum au faîtage.
- pour les petits collectifs, le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée + combles aménageables, soit 12 mètres maximum au faîtage, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

La hauteur maximale peut être réduite dans certains secteurs (couloirs de vues ou couloirs de lignes électriques...).

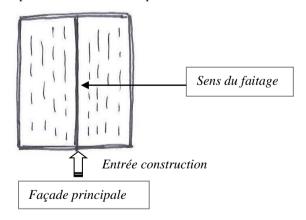
ARTICLE Ub-11: ASPECT EXTERIEUR

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

A titre indicatif, les schémas différenciant la forme du chalet bois et une maison bois :

• Le chalet bois interdit

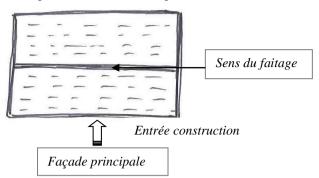
Vue plan de masse toiture 2 pans



➤ Faîtage dans le sens de la largeur interdit : le sens du faitage en paralléle à l'entrée de la façade principale est interdit.

La maison bois autorisée





Faitage dans le sens de la longueur autorisé : le sens du faitage perpendiculaire à l'entrée de la façade principale est autorisé.

Généralités:

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (type méditerranéen, chalets bois, constructions en madriers et rondins) sera interdit.
- Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et la commune
- La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades et coloris des façades :

- Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.
- Les joints et les enduits doivent être de teinte sablonneux calcaire selon la tonalité de la pierre locale, des sables ou de la texture des enduits anciens locaux, sinon les murs doivent être en pierre du pays. Les couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdites
- Les bardages bois de couleur vive ou brillante sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de bardages et matériaux brillants non traités, d'imitations de matériaux, ou d'enduits au ciment blanc est interdit.

Toitures et colories des toitures :

- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent avoir au minimum deux versants ou être de même type que celles des habitations situées à proximité, et avoir une inclinaison d'au moins 35° (ou 70%.) sauf pour les existants.
- Les toitures-terrasses :
 - Elles relèvent du cadre des projets d'architecture contemporaine et peuvent être autorisées dans ce type de projet après avis des services compétents et la commune.
 - Elles peuvent être autorisées dans un projet spécifique et particulier (extensions, annexes, appentis, vérandas...)
 - Elles sont autorisées dans des projets publics et collectifs (gymnases, bâtiments communaux...) ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Concernant les coloris, la teinte devra se fondre dans les coloris des constructions environnantes. Les coloris autres que les couleurs ardoisées dans les secteurs à dominante ardoise et couleur rouge dans les secteurs à dominante tuile rouge, sont interdits.
- Pour les bâtiments anciens et traditionnels actuellement en ardoises ou en lauze, elle devra être reconduite dans la mesure du possible.

Menuiseries extérieures :

- Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général et avec la couleur des façades de la construction dont elles font partie.
- Elles seront de préférence en bois ou en aluminium.
- Dans le cadre des rénovations des bâtiments anciens et traditionnels, il est imposé la conservation des volets battants ou des persiennes identiques à l'existant sur les bâtiments.

Annexes:

Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 35 m :

- Dans le cadre d'*annexes attenantes*, la couverture sera traitée de façon homogène en rappel du bâtiment principal à l'exception des pentes qui pourront être différentes. Les mêmes caractéristiques concernant l'aspect extérieur précédemment évoquées devront être respectées.
- Dans le cadre d'annexes non contiguës, elles pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer aux caractéristiques du bâti principal et conserver des teintes naturelles en harmonie à l'environnement immédiat. Les annexes pourront avoir une toiture de pente différente. Les matériaux de couverture seront de teinte identique au bâtiment principal (hors plastique, hors tôle ondulée classique...).

Les annexes seront insérées de façon à ce qu'elles soient peu perceptibles de la voie publique.

Clôture:

- Les clôtures définitives donnant sur le domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.
- Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales pourra être autorisée à proximité de la limite de propriété après accord écrit de la mairie.
- Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus (l'homogénéité sera recherchée au sein d'une même rue).
 - o Les murets de clôture en pierres sèches et les haies existantes seront préservés et restaurés.
 - Les clôtures en façade seront de forme simple, limitées à 1,50 m de hauteur et constituées comme suit :
 - ✓ soit par des murets à construire si possible en pierre dont l'aspect et les proportions seront identiques à ceux existants et dans la même teinte que le bâtiment. La hauteur des murets de clôture donnant sur l'espace public ne pourra dépasser 1.20 m avec parement de 0,30 m maximum. Il pourra être doublé par une haie vive, feuillus de préférence.

Divers:

- Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.
- Les climatiseurs en façades visibles ou en toiture seront interdits.
- Les panneaux d'affichage, de signalisation et les enseignes seront posés en applique sur les maçonneries et respecteront les dispositions applicables aux menuiseries. Elles seront admises uniquement sur les façades des bâtiments ou sur les portails d'entrée à raison de l'activité. De plus, ils devront obligatoirement faire l'objet d'une demande à la mairie.
- Les puits et les fours (et l'ensemble du petit patrimoine) devront être conservés et restaurés sauf en cas de dangers constatés pour la sécurité et la salubrité publique par les services compétents.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques

constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Dérogation:

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

ARTICLE UB-12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des occupants et être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ub-13: ESPACES VERTS – PLANTATIONS

- Les éléments végétaux structurant le paysage et les espaces libres entre les constructions devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes. Les éléments paysagers (haies, alignements d'arbres...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être protégés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Dans le cadre de lotissements ou de groupes d'habitations, les espaces communs et les aires de stationnement devront obligatoirement comporter des espaces paysagers ayant une superficie d'au moins 15% de l'unité foncière. Un plan paysager sera joint à la demande.
- Les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.
- En cas de détection de plants d'ambroisie, ils devront être systématiquement détruits avant le démarrage de la floraison (en août/septembre).

Toutes les modifications des éléments paysagers existants devront être explicitées dans la demande d'autorisation.

ARTICLE Ub-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les différents types de matériaux peuvent être utilisés notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant conformément aux articles 11.
- Afin de permettre les aménagements ou dispositifs visant aux économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables, l'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise à condition d'être intégrés dans le plan toiture et en cohérence avec la forme du toit.

ARTICLE Ub-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

• Les antennes paraboliques seront insérées au mieux et sur la façade la moins perceptible de la voie publique ou incorporées au volume des combles.

Zone Ui

Cette zone recouvre les secteurs occupés par des activités économiques existantes, des sites d'anciennes activités et la zone de Pech Fourcou

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle correspond aux secteurs d'activités existants indépendants les uns des autres sur la commune et la zone d'activités économiques de Pech Fourcou. Les objectifs recherchés sont le maintien de ces activités et le fonctionnement de ces sites sans extension notoire à l'exception de la zone de Pech Fourcou qui est en évolution.

ARTICLE Ui-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

Constructions, installations ou utilisations du sol admises si le niveau des équipements publics est suffisant et s'il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et au voisinage :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les ICPE correspondant aux besoins des dites activités n'entrainant pas pour le voisinage immédiat des nuisances inacceptables,
- la création et l'extension de bâtiments strictement destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités présentes dans la zone, à condition d'être intégré au volume bâti principal et de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher,
- l'extension des constructions existantes et leurs annexes,
- les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont justifiés par des contraintes techniques. Ils devront dans ce cas-là faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Le réaménagement des constructions devra présenter des caractéristiques techniques - notamment en ce qui concerne les contraintes phoniques et l'isolation - garantissant un niveau de nuisance acceptable pour les usagers.

ARTICLE Ui-3: ACCES ET VOIRIE

Voirie

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

La distribution interne et les accès individualisés se feront conformément à la demande de la commune et du gestionnaire de la voie.

Accès

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération. Elle doit disposer d'une largeur minimale de 5.5 m de chaussée afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour.

ARTICLE Ui-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 - Eau potable :

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

4.2 - Assainissement - Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non domestiques et non traitées dans les milieux naturels sont interdits. De fait, leur évacuation devra être traitée conformément à la règlementation en vigueur relative à l'activité existante ou implantée. Le dispositif à mettre en vigueur sera à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle seront recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4 - Autres Réseaux :

Dans le cadre du réaménagement des bâtiments existants et des nouvelles constructions sur le secteur de la ZA de Pech Fourcou, l'alimentation et le raccordement en réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres des constructions doivent être réalisés en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. De même, il doit disposer de l'accord du gestionnaire des voies s'il doit intervenir sur une partie du réseau.

A moins d'une impossibilité technique, aucun de ces réseaux ne passera en apparent sur les façades visibles de toutes voies.

ARTICLE Ui-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

<u>ARTICLE Ui-6</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Cas général :

la voie.

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës, dans un souci de continuité des volumes bâtis. Si tel n'est pas le cas, alors :

les façades principales des bâtiments, les annexes ou installations - côté domaine public - devront être implantées à l'alignement ou dans le respect d'un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement de

6.2 - Les autres cas possibles :

Des implantations différentes de celles décrites au 1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les motifs suivants :

- pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- si la configuration du terrain l'impose.

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

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

<u>ARTICLE Ui-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Toute construction devra être implantée telle que les façades seront écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti prise à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres.

<u>ARTICLE Ui-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE Ui-9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 0,60 de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Ui-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement d'ensemble de la zone et de l'entrée de bourg à l'exception des annexes nécessaires aux fonctionnements.

ARTICLE Ui-11: ASPECT EXTERIEUR

Généralités:

- La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux dans les teintes de l'environnement dominant et garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants ainsi qu'une bonne résistance au vieillissement.
- La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs, le mode de traitement des clôtures et la signalétique.
- Les terrains utilisés pour les dépôts devront être situés sur l'arrière des bâtiments par rapport aux voiries et aux emprises publiques. Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- Le projet de bâtiment devra être établi en concertation avec la commune et les services instructeurs lors de la réalisation du projet de permis de construire.

Façades et les coloris des façades :

- Les couleurs de bardage foncé sont conseillées et notamment le type anthracite qui est recommandé. Les couleurs brillantes sont exclues. Il est autorisé l'utilisation des couleurs de la charte graphique de l'enseigne uniquement sur 10 % du bâtiment.
- L'usage de matériaux qualitatifs tels que bois, brique enduite, aluminium et verre est préconisé et recommandé dans la conception d'ensemble notamment pour les façades principales. Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, etc...) ne peuvent être laissés à l'état brut sur les parties visibles du bâtiment.

Toitures et les coloris des façades :

- Dans le cadre d'habitation, le matériau utilisé doit être de structures planes et de teinte ardoisée.
- Dans le cadre des autres constructions, ils pourront être en structure métallique de teinte ardoisée ou dans des matériaux de teintes sombres et d'aspects approchants (gris graphite ou gris anthracite).
- Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Clôture:

- Les clôtures le long de la voirie centrale en façade seront constituées de clôtures panneaux rigides grillagés de couleur foncée d'une hauteur de 2 m maximum et supérieures à 1,50 m. Les autres clôtures de délimitation ou séparatives pourront être constituées de clôture de grillage simple torsion piquet métallique de couleur vert foncé, d'une hauteur de 2 m maximum et supérieures à 1,50 m.
- Elles pourront être complétées par des haies vives taillées d'essences locales à même hauteur et plantées à au moins un mètre de la limite séparative. Les haies vives sont obligatoires en limite séparative jouxtant une zone d'habitat.
- Les portails seront de type coulissant ou à vantaux avec barreaux métalliques droits de couleur foncée.

Enseigne:

- Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade et non en déport du bâtiment. Elles sont interdites sur les toitures ou les terrasses. Le nombre d'enseignes est limité à deux par établissement. L'enseigne ne doit pas dépasser 50 % de longueur de façade sur laquelle est appliquée l'enseigne.
- Afin de permettre la bonne lisibilité des entreprises, il est également possible de mettre en place une signalétique avancée sur rue, en entrée de parcelle de type totem.

ARTICLE Ui-12: STATIONNEMENT

La réalisation du stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée, soit :

- La surface de stationnement pour les bureaux et les commerces (neufs et existants) devra être de 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- La surface de stationnement pour les activités artisanales, industrielles (neuves et existantes) devra être de 1 place pour 60 m² de surface de plancher.
- La surface pour les logements : 2 places par logement

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces réservés pour les véhicules ou camions utilitaires ou de services nécessaires au fonctionnement de l'implantation.

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

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

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

Dans la mesure du possible, tout espace de stationnement devra être planté d'arbres d'essence locale, agrémenté d'espaces verts nombreux et d'utiliser des revêtements perméables au maximum des possibilités.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

ARTICLE Ui-13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les éléments végétaux structurant le paysage devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés de stationnement doivent être enherbés et ou plantés tout comme le linéaire non construit le long des voies.
- Les espaces libres et verts doivent représenter minimum 15 % de l'espace foncier.
- Les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.
- En cas de détection de plants d'ambroisie, ils devront être systématiquement détruits avant le démarrage de la floraison (en août/septembre).

ARTICLE Ui-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ui-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les différents types de matériaux peuvent être utilisés notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant conformément aux articles 11.
- Il est autorisé l'installation de capteurs solaires sur les toitures à condition d'être intégrés dans le plan toiture et en cohérence avec la forme du toit. Néanmoins, elle peut être interdite si elle est susceptible d'altérer les perspectives lointaines, des vues et perceptions et les perceptions sur le réseau viaire ainsi que l'aspect des surfaces serait incompatible avec l'environnement.

ARTICLE Ui-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

Zone Ul

Cette zone recouvre les secteurs à vocation de loisir, culturelle et touristique.

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle concerne des espaces fonciers dont la destination actuelle ou future est liée à l'activité de loisir, culturelle et touristique. Les objectifs recherchés sont d'améliorer les constructions existantes, d'accueillir de nouvelles installations, de les structurer au sein de la commune.

ARTICLE UI-1: OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

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

<u>ARTICLE UI-2</u>: OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisations du sol admises si le niveau des équipements publics est suffisant et s'il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone :

- les constructions à vocation de loisir, culturelle et touristique sous réserve d'une bonne intégration au site, telles que bâtiments d'hébergement, d'accueil ou de restauration, etc...
- les logements d'habitations nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des équipements,
- les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation :
- l'aménagement de piscine collective,
- les campings, HLL et hébergements de loisir,
- la construction d'aires de jeux ou sportive connexes à des constructions touristiques,
- l'aménagement de golf, parcours de santé ou sportif connexe à des constructions touristiques,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public,
- l'aménagement d'aires de repos et de détente et les constructions qui y sont liées.
- les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont justifiés par des contraintes techniques. Ils devront dans ce cas-là faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

ARTICLE UI-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

Accès

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible.

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

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

Voirie nouvelle

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération.

- Elle doit disposer d'une largeur minimale de 3 m de chaussée afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Concernant les voies en sens unique, une largeur minimale de 2.5 m de chaussée.

Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour. Sa non adaptation au projet pourra être un motif de refus.

ARTICLE UI-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 - Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

4.2 - Assainissement - Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4 - Autres Réseaux :

L'alimentation et le raccordement en réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres des constructions doivent être réalisés en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. De même, il doit disposer de l'accord du gestionnaire des voies s'il doit intervenir sur une partie du réseau.

A moins d'une impossibilité technique, aucun de ces réseaux ne passera en apparent sur les façades visibles de toutes voies.

ARTICLE UI-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

<u>ARTICLE UI-6</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës. Si tel n'est pas le cas, alors :

➤ les façades principales des bâtiments, les annexes ou installations - côté domaine public - devront être implantées à l'alignement ou dans le respect d'un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des

voies.

Les implantations devront surtout :

- conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux et des paysages de qualité,
- répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- faciliter le fonctionnement d'ensemble du site ou futur site,

et donc des implantations pourront être adaptées en fonction de ces critères.

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

En cas de nuisances sonores, l'orientation du bâtiment pourra être déterminée afin de minimiser ces nuisances. Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

<u>ARTICLE UI-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autre que les piscines doit être :

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

<u>ARTICLE UI-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UI-9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 0,50 de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UI-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En cas de constructions existantes ou nouvelles, la hauteur est définie comme suit :
 - ➤ la hauteur est limitée à 10 m au faîtage, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - > pour le remplacement d'une construction préexistante, la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant.
 - > pour les bâtiments annexes ou les extensions adossées à des murs de clôture, auront, au droit de ceux-ci, une hauteur inférieure à celle des murs.

La hauteur maximale peut être réduite dans certains secteurs (couloirs de vues ou couloirs de lignes électriques...). Des dérogations pourront toutefois être accordées selon la situation et son environnement.

ARTICLE UI-11: ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant.

L'ensemble des projets sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti et le paysage environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et de la commune.

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

Façades et coloris des façades :

- Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.
- Les joints et les enduits doivent être de teinte sablonneux calcaire selon la tonalité de la pierre locale, des sables ou de la texture des enduits anciens locaux, sinon les murs doivent être en pierre du pays. Les couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdites.
- Les bardages bois de couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdits.

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

Toitures et coloris des toitures :

- Les toitures des bâtiments doivent avoir au minimum deux pentes et avoir une inclinaison d'au moins 35° (ou 70%.) sauf pour les existants. Des toitures terrasses ou des toitures différentes de même que les toitures métalliques peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet particulier après avis des services compétents et de la commune.
- Concernant les coloris, la teinte devra se fondre dans les coloris des constructions environnantes. Les coloris autres que les couleurs ardoisées dans les secteurs à dominante ardoise et couleur rouge dans les secteurs à dominante tuile rouge, sont interdites.

Menuiseries extérieures:

- Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général et avec la couleur des façades de la construction dont elles font partie.
- Elles seront de préférence en bois ou en aluminium.
- Dans le cadre des rénovations des bâtiments anciens et traditionnelles, il est imposé la conservation des volets battants ou des persiennes identiques à l'existant sur les bâtiments.

Annexes:

Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 35 m :

- Dans le cadre d'*annexes attenantes*, la couverture sera traitée de façon homogène en rappel du bâtiment principal à l'exception des pentes qui pourront être différentes. Les mêmes caractéristiques concernant l'aspect extérieur précédemment évoquées devront être respectées.
- Dans le cadre d'annexes non contiguës, elles pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer aux caractéristiques du bâti principal et conserver des teintes naturelles en harmonie à l'environnement immédiat. Les annexes pourront avoir une toiture de pente différente. Les matériaux de couverture seront de teinte identique au bâtiment principal (hors plastique, hors tôle ondulée classique...).

Les annexes seront insérées au mieux de façon à ce qu'elles soient peu perceptibles de la voie publique.

<u>Clôture</u>:

- Les clôtures définitives donnant sur le domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.
- Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus.
- Les murets de clôture en pierres sèches et les haies existantes seront préservés et restaurés.

Divers:

> Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois ajourée si

- nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.
- Les climatiseurs en façades visibles ou en toiture seront interdits.
- Les panneaux d'affichage, de signalisation et les enseignes seront posés en applique sur les maçonneries et respecteront les dispositions applicables aux menuiseries. Elles seront admises uniquement sur les façades des bâtiments ou sur les portails d'entrée à raison de l'activité. De plus, ils devront obligatoirement faire l'objet d'une demande à la mairie.
- Les puits et les fours devront être conservés et restaurés sauf en cas de dangers constatés pour la sécurité et la salubrité publique par les services compétents.

Dérogation:

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

ARTICLE UI-12: STATIONNEMENT

Le stationnement devra pouvoir s'effectuer en dehors des voies publiques et doit être adapté à la nature de l'activité.

ARTICLE UI-13: ESPACES VERTS – PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

- Les éléments végétaux structurant le paysage et les espaces libres entre les constructions devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes. Les éléments paysagers (haies, alignements d'arbres...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être protégés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Dans le cadre des projets, les espaces communs et les aires de stationnement devront obligatoirement comporter des espaces paysagers ayant une superficie d'au moins 30% de l'unité foncière. Un plan paysager sera joint à la demande.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés de stationnement doivent être enherbés et ou plantés.
- Les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.
- En cas de détection de plants d'ambroisie, ils devront être systématiquement détruits avant le démarrage de la floraison (en août/septembre).

Toutes les modifications des éléments paysagers existants devront être explicitées dans la demande d'autorisation.

ARTICLE UI-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UI-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les différents types de matériaux peuvent être utilisés notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant conformément aux articles 11.
- Afin de permettre les aménagements ou dispositifs visant aux économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables, l'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise à condition d'être intégrés dans le plan toiture et en cohérence avec la forme du toit.

$\underline{\textbf{ARTICLE Ul-16}}: \textbf{INFRASTRUCTURES ET RESEAUX} \ \ \textbf{DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES}$

Zone AU1

Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser ouverts à court terme destinés essentiellement à l'habitat et partiellement desservis en réseaux ou à proximité des réseaux

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle concerne trois zones : le Foirail Vieux, le Landre et Mal Barret, secteurs destinés à l'extension urbaine avec une vocation d'habitat.

Les objectifs recherchés sont de structurer l'aménagement de ces espaces et de coordonner l'ouverture à l'urbanisation.

ARTICLE AU1-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité sont interdites : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

<u>ARTICLE AU1-2</u>: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets devront être compatibles avec les principes du schéma d'organisation de la zone définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'OAP pourra évoluer par le biais d'une procédure d'évolution du PLU (modification notamment).

Les projets d'aménagement sur la zone AU1 devront être obligatoirement validés par les services instructeurs et par la commune.

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone, à condition que leurs implantations ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement, qu'elles soient suffisamment desservies en capacités par les réseaux et n'engendrent pas des investissements trop importants pour la commune.

Constructions, installations ou utilisations du sol admises et autorisées sous réserve :

- les constructions de petits collectifs et bureaux uniquement dans la zone AU 1 du centre bourg de Salignac,
 - les installations classées soumises à autorisation ou déclaration liées à l'activité urbaine et commerciale (exemple d'une station-service...) de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant à l'exception des utilisations définies dans l'article 1;
 - les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont justifiés par des contraintes techniques. Ils devront dans ce cas-là faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles AU1-1 et AU1-2 est implicitement autorisé.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti localisé au règlement graphique et identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du même code.

ARTICLE AU1-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

Accès

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes ou à créer conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque zone et approuvées par le conseil municipal.

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

Les accès sur les RD et les voies communales seront uniquement mis en œuvre dans le cadre du schéma

d'aménagement d'ensemble de la zone ou de l'opération d'aménagement d'ensemble modifiée en concertation avec la commune.

Le carrefour de jonction sera étudié et accepté en concertation avec le service gestionnaire et la commune.

Voirie nouvelle

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération.

- Elle doit disposer d'une largeur minimale de 3 m de chaussée afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Concernant les voies en sens unique, une largeur minimale de 2.5 m de chaussée.

Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour. Sa non adaptation au projet pourra être un motif de refus.

ARTICLE AU1-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

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

4.1-Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

4.2-Assainissement - Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

<u>4.3-Assainissement - Eaux pluviales</u>:

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4-Autres Réseaux :

L'alimentation et le raccordement en réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres des constructions doivent être réalisés en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. De même, il doit disposer de l'accord du gestionnaire des voies s'il doit intervenir sur une partie du réseau.

A moins d'une impossibilité technique, aucun de ces réseaux ne passera en apparent sur les façades visibles de toutes voies.

ARTICLE AU1-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

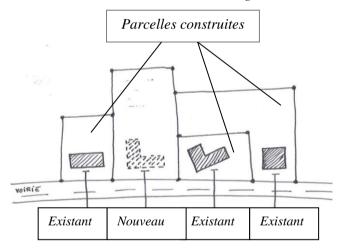
<u>ARTICLE AU1-6</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Cas général:

L'implantation d'une construction **doit être fixée en alignement avec les constructions contiguës**, dans un souci de continuité des volumes bâtis. Si tel n'est pas le cas, alors :

➤ En l'absence de constructions contiguës, les façades principales des bâtiments, les annexes ou installations - côté domaine public - devront être implantées à l'alignement ou dans le respect d'un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies.

Exemple de schéma à respecter dans le cadre des constructions contigües :



6.2 - Les autres cas possibles :

Des implantations différentes de celles décrites au 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les motifs suivants :

- conserver le parti urbanistique d'un quartier ou d'un village,
- conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux et des paysages de qualité,
- pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des nécessités d'implantation liées aux équipements d'économie d'énergie.

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

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

<u>ARTICLE AU1-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autre que les piscines doit être :

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

<u>ARTICLE AU1-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU1-9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 0,60 de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU1-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie comme suit :

- pour les maisons individuelles, le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder un rez de chaussée, 1 étage et des combles aménageables (et éventuellement un sous-sol), soit 10 m maximum au faîtage.
- pour les petits collectifs, le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder deux étages sur rez-de-chaussée + combles aménageables, soit 12 mètres maximum au faîtage, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

La hauteur maximale peut être réduite dans certains secteurs (couloirs de vues ou couloirs de lignes électriques...).

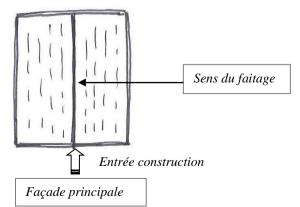
ARTICLE AU1-11: ASPECT EXTERIEUR

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

A titre indicatif, les schémas différenciant la forme du chalet bois et une maison bois :

• Le chalet bois interdit

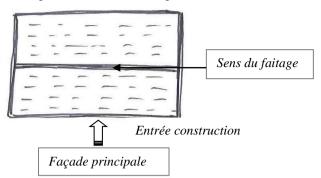
Vue plan de masse toiture 2 pans



Faîtage dans le sens de la largeur interdit : le sens du faitage en paralléle à l'entrée de la façade principale est interdit.

• La maison bois autorisée

Vue plan de masse toiture 2 pans



Faitage dans le sens de la longueur autorisé : le sens du faitage perpendiculaire à l'entrée de la façade principale est autorisé.

Généralités:

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (type méditerranéen, chalets bois, constructions en madriers et rondins) sera interdit.
- Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et la commune.
- La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades et coloris des façades :

- Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.
- Les joints et les enduits doivent être de teinte sablonneux calcaire selon la tonalité de la pierre locale, des sables ou de la texture des enduits anciens locaux, sinon les murs doivent être en pierre du pays. Les couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdites
- Les bardages de couleurs vives ou brillantes sont également interdits.

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

Toitures et coloris des toitures :

- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent avoir au minimum deux versants ou être de même type que celles des habitations situées à proximité, et avoir une inclinaison d'au moins 35° (ou 70%.) sauf pour les existants.
- Les toitures-terrasses :
 - Elles relèvent du cadre des projets d'architecture contemporaine et peuvent être autorisées dans ce type de projet après avis des services compétents et la commune.
 - Elles peuvent être autorisées dans un projet spécifique et particulier (extensions, annexes, appentis, vérandas...)
 - Elles sont autorisées dans des projets publics et collectifs (gymnases, bâtiments communaux...) ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Concernant les coloris, la teinte devra se fondre dans les coloris des constructions environnantes. Les
 coloris autres que les couleurs ardoisées dans les secteurs à dominante ardoise et couleur rouge dans les
 secteurs à dominante tuile rouge, sont interdites.
- Pour les bâtiments anciens et traditionnels actuellement en ardoises ou en lauze, elle devra être reconduite dans la mesure du possible.
- Pour les constructions traditionnelles, les finitions seront réalisées de façon traditionnelle : faîtage scellé

et rive tranchée.

Menuiseries extérieures :

- Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général et avec la couleur des façades de la construction dont elles font partie.
- Elles seront de préférence en bois ou en aluminium.
- Dans le cadre des rénovations des bâtiments anciens et traditionnels, il est imposé la conservation des volets battants ou des persiennes identiques à l'existant sur les bâtiments.

Annexes:

Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 35 m :

- Dans le cadre d'*annexes attenantes*, la couverture des annexes sera traitée de façon homogène en rappel du bâtiment principal à l'exception des pentes qui pourront être différentes. Les mêmes caractéristiques concernant l'aspect extérieur précédemment évoquées devront être respectées.
- Dans le cadre d'annexes non contiguës, elles pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer aux caractéristiques du bâti principal et conserver des teintes naturelles en harmonie à l'environnement immédiat. Les annexes pourront avoir une toiture de pente différente. Les matériaux de couverture seront de teinte identique au bâtiment principal (hors plastique, hors tôle ondulée classique...).

Les annexes seront insérées au mieux de façon à ce qu'elles soient peu perceptibles de la voie publique.

<u>Clôture</u>:

- Les clôtures définitives donnant sur le domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.
- Les clôtures entre la partie publique et la partie privée ne sont pas obligatoires ; dans ce cas, la liaison visuelle entre la partie privée et la partie publique devra être réalisée de manière à ne pas rompre l'harmonie des formes et des couleurs. La plantation d'arbres d'essences locales pourra être autorisée à proximité de la limite de propriété après accord écrit de la mairie.
- Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus (l'homogénéité sera recherchée au sein d'une même rue).
 - Les murets de clôture en pierres sèches et les haies existantes seront préservés et restaurés.
 - Les clôtures en façade seront de forme simple, limitées à 1,50 m de hauteur et constituées comme suit :
 - ✓ soit par des murets à construire si possible en pierre dont l'aspect et les proportions seront identiques à ceux existants et dans la même teinte que le bâtiment. La hauteur des murets de clôture donnant sur l'espace public ne pourra dépasser 1.20 m avec parement de 0,30 m maximum. Il pourra être doublé par une haie vive, feuillus de préférence.

Divers:

- Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.
- Les coffrets des volets roulant seront interdits lorsqu'ils sont visibles de l'extérieur.
- Les climatiseurs en façades visibles ou en toiture seront interdits.
- Les panneaux d'affichage, de signalisation et les enseignes seront posés en applique sur les maçonneries et respecteront les dispositions applicables aux menuiseries. Elles seront admises uniquement sur les façades des bâtiments ou sur les portails d'entrée à raison de 1'activité. De plus, ils devront obligatoirement faire l'objet d'une demande à la mairie.
- Les puits et les fours (et l'ensemble du petit patrimoine) devront être conservés et restaurés sauf en cas de dangers constatés pour la sécurité et la salubrité publique par les services compétents.

Dérogation:

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

ARTICLE AU1-12: STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des occupants et être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU1-13: ESPACES VERTS – PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

- Les éléments végétaux structurant le paysage et les espaces libres entre les constructions devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes. Les éléments paysagers (haies, alignements d'arbres...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être protégés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Dans le cadre de lotissements ou de groupes d'habitations, les espaces communs et les aires de stationnement devront obligatoirement comporter des espaces paysagers ayant une superficie d'au moins 15% de l'unité foncière. Un plan paysager sera joint à la demande.
- Les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.
- En cas de détection de plants d'ambroisie, ils devront être systématiquement détruits avant le démarrage de la floraison (en août/septembre).

Toutes les modifications des éléments paysagers existants devront être explicitées dans la demande d'autorisation.

ARTICLE AU1-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AU1-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les différents types de matériaux peuvent être utilisés notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant conformément aux articles 11.
- Afin de permettre les aménagements ou dispositifs visant aux économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables, l'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise à condition d'être intégrés dans le plan toiture et en cohérence avec la forme du toit.

ARTICLE AU1-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

• Les antennes paraboliques seront insérées au mieux et sur la façade la moins perceptible de la voie publique ou incorporées au volume des combles.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone AU2

Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser ouverts à long terme destinés à l'habitat, insuffisamment desservis en équipement. Leur ouverture est conditionnée par la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble et par une révision allégée du PLU

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle concerne des zones actuellement en continuité des zones AU1 ou en limite des zones Ub qui sont susceptibles de conforter à terme les espaces urbains. Il s'agit d'espaces intermédiaires inter constructions (Benies, Font Peyrousse, Veyssière, Foirail Vieux, le Landre).

Les objectifs recherchés sont de définir les futurs axes de consolidation de la zone urbaine et de marquer les directions d'urbanisation à long terme.

ARTICLE AU2-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations des sols autres que celles destinées aux constructions et installations relatives à la future vocation résidentielle de la zone définies dans l'article 2.

<u>ARTICLE AU2-2</u>: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture de la zone AU2 à l'urbanisation est soumise à la définition d'un projet urbain d'ensemble avec la réalisation d'un plan d'aménagement cohérent et global de l'ensemble foncier et de la révision allégée du PLU.

Constructions, installations ou utilisations du sol admises et autorisés sous réserve :

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

La règlementation sur l'occupation des sols admis sera complétée ou refondue avec les zones AU1 et Ub lors de la mise en œuvre de la procédure pour l'ouverture de l'urbanisation sur cette zone.

ARTICLE AU2-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

Accès

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible.

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

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

Les accès sur les RD et les voies communales seront uniquement mis en œuvre dans le cadre du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Le carrefour de jonction sera étudié et accepté en concertation avec le service gestionnaire et la commune.

Voirie

La règlementation sera complétée ou refondue avec les zones AU1 et Ub lors de la mise en œuvre de la procédure pour l'ouverture de l'urbanisation sur cette zone.

ARTICLE AU2-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1-Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

<u>4.2-Assainissement - Eaux usées</u>:

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

4.3-Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4-Autres Réseaux :

L'alimentation et le raccordement en réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres des constructions doivent être réalisés en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. De même, il doit disposer de l'accord du gestionnaire des voies s'il doit intervenir sur une partie du réseau.

A moins d'une impossibilité technique, aucun de ces réseaux ne passera en apparent sur les façades visibles de toutes voies.

ARTICLE AU2-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

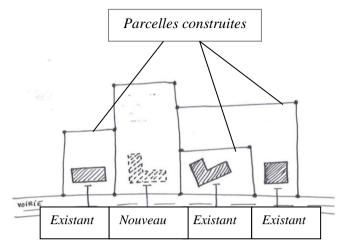
<u>ARTICLE AU2-6</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Cas général:

L'implantation d'une construction **doit être fixée en alignement avec les constructions contiguës**, dans un souci de continuité des volumes bâtis. Si tel n'est pas le cas, alors :

➤ En l'absence de constructions contiguës, les façades principales des bâtiments, les annexes ou installations - côté domaine public - devront être implantées à l'alignement ou dans le respect d'un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies.

Exemple de schéma à respecter dans le cadre des constructions contigües :



6.2 - Les autres cas possibles :

Des implantations différentes de celles décrites au 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les motifs suivants :

- conserver le parti urbanistique d'un quartier ou d'un village,
- conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux et des paysages de qualité,
- pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour des nécessités d'implantation liées aux équipements d'économie d'énergie.

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

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

<u>ARTICLE AU2-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autre que les piscines doit être :

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

<u>ARTICLE AU2-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU2-9: EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU2-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU2-11: ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE AU2-12: STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement des véhicules ne devra être créée dans cette zone.

ARTICLE AU2-13: ESPACES VERTS – PLANTATIONS

Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.

En cas de détection de plants d'ambroisie, ils devront être systématiquement détruits avant le démarrage de la floraison (en août/septembre).

ARTICLE AU2-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AU2-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AU2-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Zone AUi1

Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser ouverts à court terme destinés à l'activité économique, en extension de la zone de Pech Fourcou au Sud et au Nord.

CARACTERE PRINCIPALE DE LA ZONE

Elle concerne une zone à urbaniser réservée uniquement à la création d'activités économiques à des fins artisanales, commerciales, industrielles et de service. Il s'agit actuellement de foncier autour de la zone Ui.

Les objectifs recherchés sont de conforter la zone économique de la commune, limiter la dispersion des activités sur le territoire, renforcer le tissu et organiser l'économie sur cette entrée.

ARTICLE AUI1-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

<u>ARTICLE AUI1-2</u>: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets devront être compatibles avec les principes du schéma d'organisation de la zone définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'OAP pourra évoluer par le biais d'une procédure d'évolution du PLU (modification notamment).

Constructions, installations ou utilisations du sol admises sous réserve du paragraphe précédent et du niveau d'équipements suffisants :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services,
- les ICPE correspondant aux besoins des dites activités n'entrainant pas pour le voisinage immédiat des nuisances inacceptables,
- la création et l'extension de bâtiments strictement destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités présentes dans la zone, à condition d'être intégré au volume bâti principal et de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher,
- l'extension des constructions existantes et leurs annexes.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont justifiés par des contraintes techniques. Ils devront dans ce cas-là faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

ARTICLE AUI1-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

Accès

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes ou à créer.

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

Les accès de la zone se feront conformément au projet d'opérations d'aménagement_d'ensemble et en accord avec le gestionnaire de la voie.

La distribution interne et les accès individualisés se feront conformément au projet d'opération d'aménagement d'ensemble de cette zone.

Voirie nouvelle

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération. Elle doit disposer d'une largeur minimale de 5.5 m de chaussée afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour.

ARTICLE AUi1-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 - Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

4.2 - Assainissement - Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traités par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non domestiques et non traitées dans les milieux naturels sont interdits. De fait, leur évacuation devra être traitée conformément à la règlementation en vigueur relative à l'activité existante ou implantée. Le dispositif à mettre en vigueur sera à la charge du propriétaire ou de l'exploitant

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4 - Autres Réseaux :

L'alimentation et le raccordement en réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres des constructions doivent être réalisés en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. De même, il doit disposer de l'accord du gestionnaire des voies s'il doit intervenir sur une partie du réseau.

A moins d'une impossibilité technique, aucun de ces réseaux ne passera en apparent sur les façades visibles de toutes voies.

ARTICLE AUI1-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

<u>ARTICLE AUI1-6</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Cas général:

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës, dans un souci de continuité des volumes bâtis. Si tel n'est pas le cas, alors :

 les façades principales des bâtiments, les annexes ou installations - côté domaine public - devront être implantées à l'alignement ou dans le respect d'un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement de la voie.

6.2 - Les autres cas possibles :

Des implantations différentes de celles décrites au 1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les motifs suivants :

- pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- si la configuration du terrain l'impose.

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

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

Des compléments ou des modifications pourront être apportés lors de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble (dans le cadre d'un lotissement ou d'une ZAC).

<u>ARTICLE AUI1-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Toute construction devra être implantée telle que les façades seront écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti prise à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres.

<u>ARTICLE AUi1-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE AUi1-9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 0,60 de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AUI1-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement d'ensemble de la zone et de l'entrée de bourg.

ARTICLE AUI1-11: ASPECT EXTERIEUR

Généralités:

• La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux dans les teintes

- de l'environnement dominant et garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants ainsi qu'une bonne résistance au vieillissement.
- La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs, le mode de traitement des clôtures et la signalétique.
- Les terrains utilisés pour les dépôts devront être situés sur l'arrière des bâtiments par rapport aux voiries et aux emprises publiques. Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- Le projet de bâtiment devra être établi en concertation avec la commune et les services instructeurs lors de la réalisation du projet de permis de construire.

Façades et les coloris des façades :

- Les couleurs de bardage foncé sont conseillées et notamment le type anthracite qui est recommandé. Les couleurs brillantes sont exclues. Il est autorisé l'utilisation des couleurs de la charte graphique de l'enseigne uniquement sur 10 % du bâtiment.
- L'usage de matériaux qualitatifs tels que bois, brique enduite, aluminium et verre est préconisé et recommandé dans la conception d'ensemble notamment pour les façades principales. Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, etc...) ne peuvent être laissés à l'état brut sur les parties visibles du bâtiment.

Toitures et les coloris des façades :

- Dans le cadre d'habitation, le matériau utilisé doit être de structures planes et de teinte ardoisée.
- Dans le cadre des autres constructions, ils pourront être en structure métallique de teinte ardoisée ou dans des matériaux de teintes sombres et d'aspects approchants (gris graphite ou gris anthracite).
- Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

<u>Clôture</u>:

- Les clôtures le long de la voirie centrale en façade seront constituées de clôtures panneaux rigides grillagés de couleur fonce d'une hauteur de 2 m maximum et supérieures à 1,50 m. Les autres clôtures de délimitation ou séparatives pourront être constituées de clôture de grillage simple torsion piquet métallique de couleur foncé, d'une hauteur de 2 m maximum et supérieures à 1,50 m.
- Elles pourront être complétées par des haies vives taillées d'essences locales à même hauteur et plantées à au moins un mètre de la limite séparative. Les haies vives sont obligatoires en limite séparative jouxtant une zone d'habitat.
- Les portails seront de type coulissant ou à vantaux avec barreaux métalliques droits de couleur foncé.

Enseigne:

- Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade et non en déport du bâtiment. Elles sont interdites sur les toitures ou les terrasses. Le nombre d'enseignes est limité à deux par établissement. L'enseigne ne doit pas dépasser 50 % de longueur de façade sur laquelle est appliquée l'enseigne.
- Afin de permettre la bonne lisibilité des entreprises, il est également possible de mettre en place une signalétique avancée sur rue, en entrée de parcelle de type totem.

ARTICLE AUi1-12: STATIONNEMENT

La réalisation du stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée, soit :

- La surface de stationnement pour les bureaux et les commerces (neufs et existants) devra être de 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- La surface de stationnement pour les activités artisanales, industrielles (neuves et existantes) devra être de 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

• La surface pour les logements : 2 places par logement

A ces espaces aménagés pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces réservés pour les véhicules ou camions utilitaires ou de services nécessaires au fonctionnement de l'implantation.

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

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

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

Dans la mesure du possible, tout espace de stationnement devra être planté d'arbres d'essence locale, agrémenté d'espaces verts nombreux et d'utiliser des revêtements perméables au maximum des possibilités.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

ARTICLE AUI1-13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les éléments végétaux structurant le paysage devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés de stationnement doivent être enherbés et/ou plantés tout comme le linéaire non construit le long des voies.
- Les espaces libres et verts doivent représenter minimum 15 % de l'espace foncier.
- Les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.
- En cas de détection de plants d'ambroisie, ils devront être systématiquement détruits avant le démarrage de la floraison (en août/septembre).

Toutes les modifications des éléments paysagers existants devront être explicitées dans la demande d'autorisation.

ARTICLE AUI1-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AUI1-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les différents types de matériaux peuvent être utilisés notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant conformément aux articles 11.
- Il est autorisé l'installation de capteurs solaires sur les toitures à condition d'être intégrée dans le plan toiture et en cohérence avec la forme du toit. Néanmoins, elle peut être interdite si elle est susceptible d'altérer les perspectives lointaines, des vues et perceptions et les perceptions sur le réseau viaire ainsi que l'aspect des surfaces serait incompatible avec l'environnement.

ARTICLE AUI1-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Zone AUl1

Cette zone recouvre les secteurs à urbaniser ouverts à court terme destinés à l'activité de loisir et touristique, partiellement desservis en réseaux. Leur ouverture est conditionnée par la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble sous forme d'une pré-opération d'aménagement d'ensemble.

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle concerne des zones à urbaniser réservées uniquement à la création d'activités de loisir et touristique.

Il s'agit actuellement de terrains en continuité de la zone Ul de Marmont. Les objectifs recherchés sont de définir de renforcer le tissu et organiser ces activités spécifiques au sein de la commune.

ARTICLE AUII-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

<u>ARTICLE AUI1-2</u>: OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol de la zone AU11 sont admises uniquement sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement de l'ensemble et une procédure d'opération d'aménagement d'ensemble entreprise et organisée par le maître d'ouvrage.

Constructions, installations ou utilisations du sol admises si le niveau des équipements publics est suffisant et s'il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone sous réserve d'un projet d'ensemble :

- les constructions à vocation de loisir, culturelle et touristique sous réserve d'une bonne intégration au site, telles que bâtiments d'hébergement d'accueil, de restauration, etc...
- les logements d'habitations nécessaires au gardiennage et fonctionnement des équipements,
- l'aménagement de piscine collective,
- les campings, HLL et hébergements de loisir,
- la construction d'aires de jeux ou sportive connexes à des constructions touristiques,
- l'aménagement de golf, parcours de santé ou sportif connexe à des constructions touristiques,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public,
- l'aménagement d'aires de repos et de détente et les constructions qui y sont liées.
- les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont justifiés par des contraintes techniques. Ils devront dans ce cas-là faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

ARTICLE AUI1-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

Accès

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible.

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

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

Voirie nouvelle

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération.

- Elle doit disposer d'une largeur minimale de 3 m de chaussé afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Concernant les voies en sens unique, une largeur minimale de 2.5 m de chaussée.

Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour. Sa non adaptation au projet pourra être un motif de refus.

ARTICLE AUI1-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 - Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

4.2 - Assainissement - Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4 - Autres Réseaux :

L'alimentation et le raccordement en réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres des constructions doivent être réalisés en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. De même, il doit disposer de l'accord du gestionnaire des voies s'il doit intervenir sur une partie du réseau.

A moins d'une impossibilité technique, aucun de ces réseaux ne passera en apparent sur les façades visibles de toutes voies.

ARTICLE AUI1-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

<u>ARTICLE AUI1-6</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës. Si tel n'est pas le cas, alors :

➤ les façades principales des bâtiments, les annexes ou installations - côté domaine public - devront être implantées à l'alignement ou dans le respect d'un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies.

Les implantations devront surtout :

- conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux et des paysages de qualité,
- répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- faciliter le fonctionnement d'ensemble du site ou futur site.

et donc des implantations pourront être adaptées en fonction de ces critères.

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

En cas de nuisances sonores, l'orientation du bâtiment pourra être déterminée afin de minimiser ces nuisances. Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

Des compléments ou des modifications pourront être apportés lors de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble et l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

<u>ARTICLE AUI1-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autre que les piscines doit être :

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

<u>ARTICLE AUI1-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE AUI1-9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 0,50 de la superficie de la parcelle.

Des compléments ou des modifications pourront être apportés lors de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble et l'autorisation d'urbanisme nécessaire.

ARTICLE AUI1-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas d'extension de construction existante ou de nouvelles constructions, la hauteur est définie comme suit :

- ➤ la hauteur est limitée à 10 m au faîtage, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- > pour le remplacement d'une construction préexistante, la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant.
- ➤ Pour les bâtiments annexes ou les extensions adossées à des murs de clôture, ils auront, au droit de ceux-ci, une hauteur inférieure à celle des murs.

La hauteur maximale peut être réduite dans certains secteurs (couloirs de vues ou couloirs de lignes électriques...). Des dérogations pourront toutefois être accordées selon la situation et son environnement.

ARTICLE AUI1-11: ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant.

L'ensemble des projets sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti et le paysage environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et de la commune.

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

Façades et coloris des façades :

- Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.
- Les joints et les enduits doivent être de teinte sablonneux calcaire selon la tonalité de la pierre locale, des sables ou de la texture des enduits anciens locaux, sinon les murs doivent être en pierre du pays. Les couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdites
- Les bardages bois de couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdits.

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

Toitures et coloris des toitures :

- Les toitures des bâtiments doivent avoir au minimum deux pentes et avoir une inclinaison d'au moins 35° (ou 70%.) sauf pour les existants. Des toitures terrasses ou des toitures différentes de même que les toitures métalliques peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet particulier après avis des services compétents et de la commune.
- Concernant les coloris, la teinte devra se fondre dans les coloris des constructions environnantes. Les
 coloris autres que les couleurs ardoisées dans les secteurs à dominante ardoise et couleur rouge dans les
 secteurs à dominante tuile rouge, sont interdites.

Menuiseries extérieures :

- Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général et avec la couleur des façades de la construction dont elles font partie.
- Elles seront de préférence en bois ou en aluminium.
- Dans le cadre des rénovations des bâtiments anciens et traditionnels, il est imposé la conservation des volets battants ou des persiennes identiques à l'existant sur les bâtiments.

Annexes:

Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 35 m² :

- Dans le cadre d'annexes attenantes, la couverture sera traitée de façon homogène en rappel du bâtiment principal à l'exception des pentes qui pourront être différentes. Les mêmes caractéristiques concernant l'aspect extérieur précédemment évoquées devront être respectées.
- Dans le cadre d'annexes non contiguës, elles pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer aux caractéristiques du bâti principal et conserver des teintes naturelles en harmonie à l'environnement immédiat. Les annexes pourront avoir une toiture de pente différente. Les matériaux de couverture seront de teinte identique au bâtiment principal (hors plastique, hors tôle ondulée classique...).

Les annexes seront insérées au mieux de façon à ce qu'elles soient peu perceptibles de la voie publique.

Clôture:

- Les clôtures définitives donnant sur le domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.
- Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus.
- Les murets de clôture en pierres sèches et les haies existantes seront préservés et restaurés.

Divers:

- Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.
- Les climatiseurs en façades visibles ou en toiture seront interdits.
- Les panneaux d'affichage, de signalisation et les enseignes seront posés en applique sur les maçonneries et respecteront les dispositions applicables aux menuiseries. Elles seront admises uniquement sur les façades des bâtiments ou sur les portails d'entrée à raison de l'activité. De plus, ils devront obligatoirement faire l'objet d'une demande à la mairie.
- Les puits et les fours devront être conservés et restaurés sauf en cas de dangers constatés pour la sécurité et la salubrité publique par les services compétents.

Dérogation:

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

Des compléments ou des modifications pourront être apportés lors de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble et de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE AUI1-12: STATIONNEMENT

Le stationnement devra pouvoir s'effectuer en dehors des voies publiques et doit être adapté à la nature de l'activité.

ARTICLE AUI1-13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les éléments végétaux structurant le paysage et les espaces libres entre les constructions devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes. Les éléments paysagers (haies, alignements d'arbres...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être protégés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Dans le cadre des projets, les espaces communs et les aires de stationnement devront obligatoirement comporter des espaces paysagers ayant une superficie d'au moins 30% de l'unité foncière. Un plan paysager sera joint à la demande.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés de stationnement doivent être enherbés et ou plantés.
- Les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.
- En cas de détection de plants d'ambroisie, ils devront être systématiquement détruits avant le démarrage de la floraison (en août/septembre).

Toutes les modifications des éléments paysagers existants devront être explicitées dans la demande d'autorisation.

ARTICLE AUI-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AUI-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les différents types de matériaux peuvent être utilisés notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) – à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant conformément aux articles 11.
- Afin de permettre les aménagements ou dispositifs visant aux économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables, l'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise à condition d'être intégrés dans le plan toiture et en cohérence avec la forme du toit.

ARTICLE AUI-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Zone A

Cette zone recouvre les secteurs équipés ou non à vocation agricole présentant un potentiel agronomique, biologique et économique.

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle englobe d'importants espaces et secteurs dont la construction est limitée principalement aux constructions liées à l'exploitation agricole et forestière ainsi que l'évolution des constructions existantes.

Les objectifs recherchés sont la pérennité de ces activités et le développement de l'activité agricole tout en protégeant les zones résidentielles et paysagères.

ARTICLE A-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes nouvelles occupations et utilisations des sols autres que celles existantes et destinées aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif définies dans l'article 2.

<u>ARTICLE A-2</u>: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

Constructions, installations ou utilisations du sol admises :

- les constructions suivantes nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux :
 - les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles.
 - les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage.
- les habitations des exploitants et des propriétaires agricoles (et leurs annexes : piscines, abris de jardin, garages, annexes...) dont la présence est rendue nécessaire par la nature de l'activité agricole à condition d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation principaux.
- la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments répertoriés aux documents graphiques,
- la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre qu'il soit ou non à l'exploitation agricole,
- l'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation existantes,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- Les extensions de constructions d'habitation existantes d'une emprise au sol minimale de 40 m² à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site;
- Les annexes des constructions d'habitation existantes ou autorisées dans la zone, dans la limite d'un nombre de 3 (piscine exceptée) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les exhaussements et affouillements du sol uniquement s'ils sont justifiés par des contraintes techniques. Ils devront dans ce cas-là faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti localisé au règlement graphique et identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du même code.

ARTICLE A-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

Accès

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible.

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

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

Les accès directs sur les routes départementales seront soumis à avis du gestionnaire de la voie, soit le

département.

Voirie

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération.

- Elle doit disposer d'une largeur minimale de 3 m de chaussée afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Concernant les voies en sens unique, une largeur minimale de 2,5 m de chaussée.

Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour. Sa non adaptation au projet pourra être un motif de refus.

ARTICLE A-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1-Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

4.2-Assainissement - Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

4.3-Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4-Autres Réseaux:

ARTICLE A-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

$\underline{\mathbf{ARTICLE}\ \mathbf{A-6}}: \mathbf{IMPLANTATION}\ \mathbf{DES}\ \mathbf{CONSTRUCTIONS}\ \mathbf{PAR}\ \mathbf{RAPPORT}\ \mathbf{AUX}\ \mathbf{VOIES}\ \mathbf{ET}\ \mathbf{EMPRISES}$ PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions voisines.

<u>6.1- Les routes départementales et voies publiques</u>:

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement de la voie pour les routes départementales ou en continuité de l'existant.
- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement de la voie pour les routes communales ou assimilés ou en continuité de l'existant.

6.2- Les autres cas possibles :

Des implantations différentes de celles décrites au 1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les motifs suivants :

- conserver le parti urbanistique d'un quartier ou d'un village,
- conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux et de paysage de qualité,
- pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- si la configuration du terrain l'impose.

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

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

Toute nouvelle construction devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

<u>ARTICLE A-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

7.1 - Bâtiments d'habitation:

Toute construction autre que les piscines doit être :

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

Néanmoins, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Des dérogations peuvent donc être accordées en fonction de la configuration des terrains.

7.2 - Bâtiments agricoles:

Bâtiments agricoles nouveaux:

- Les constructions nouvelles de bâtiments agricoles, notamment celles destinées aux élevages, devront être implantées à une distance d'au moins 100 m des zones destinées à l'urbanisation (Ua, Ub, Ul et AU).
- Les bâtiments d'exploitation devront être à un minimum de 50 mètres des habitations les plus proches à l'exception des constructions existantes relatives à l'exploitation agricole. Cette distance pourra être augmentée à 100 m en fonction de la nature de la construction,

• Il pourra être fait exception aux bâtiments agricoles ICPE et aux implantations de poulaillers avec parcours sous réserve d'une bonne intégration (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et la commune.

Bâtiments agricoles anciens:

- Pour les bâtiments préexistants et en activité situés dans les zones A, toute transformation à destination agricole (extension, modification, adjonction ou changement de destination) sera soumise aux principes d'antériorité et de réciprocité prévus par les articles L.111.3 du code rural, 421.1 du code de l'urbanisme et 121.16 du code de la construction et de l'habitation (concernant les troubles anormaux de voisinage).
 - Le changement de destination (non liée à l'activité agricole) des bâtiments recensés dans les documents graphiques et le règlement en raison de leur intérêt architectural ne pourra s'effectuer que s'il est localisé au-delà des distances prévues par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation sur les établissements classés.
 - Par application de l'article L.111.3 du code rural (loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, article 1.9), la convention qui concerne « toutes nouvelles constructions et tous les changements de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire », et qui dérogerait, par création d'une servitude, aux règles de distances, d'antériorité ou de réciprocité lors d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole, devra faire l'objet de l'accord préalable de l'autorité délivrant le permis de construire et du respect de la procédure concernant cette dérogation.

<u>ARTICLE A-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines dans un rayon de 25 mètres.

ARTICLE A-9: EMPRISE AU SOL

Les extensions de construction d'habitation ne devront pas excéder 30% de l'emprise de la construction d'habitation considérée à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50 m².

En outre, l'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article A-8.

ARTICLE A-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Bâtiments d'habitation :

Elle est définie comme suit :

 pour les maisons individuelles, le nombre de niveaux de constructions ne doit pas excéder un rez de chaussée, 1 étage et des combles aménageables (et éventuellement un sous-sol), soit 10 m maximum au faîtage.

La hauteur maximale peut être réduite dans certains secteurs (couloirs de vues ou couloirs de lignes électriques...).

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

10.2 - Annexes

La hauteur maximale est limitée à 4 m au faîtage, sans pouvoir dépasser celle du bâtiment principal.

10.2 - Bâtiments agricoles :

La hauteur maximum est fixée à 12 m

Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions liées aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE A-11: ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Bâtiments d'habitation :

Généralités :

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (type méditerranéen, chalets bois, constructions en madriers et rondins) sera interdit.
- Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et la commune
- La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades et coloris des façades :

- Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.
- Les joints et les enduits doivent être de teinte sablonneux calcaire selon la tonalité de la pierre locale, des sables ou de la texture des enduits anciens locaux, sinon les murs doivent être en pierre du pays. Les couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdites
- Les bardages bois de couleurs criardes, vives ou brillantes sont également interdits.

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

Toitures et coloris des toitures :

- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent avoir au minimum deux versants ou être de même type que celles des habitations situées à proximité, et avoir une inclinaison d'au moins 35° (ou 70%.) sauf pour les existants.
- Les toitures-terrasses :
 - Elles relèvent du cadre des projets d'architecture contemporaine et peuvent être autorisées dans ce type de projet après avis des services compétents et la commune.
 - Elles peuvent être autorisées dans un projet spécifique et particulier (extensions, annexes, appentis, vérandas...)
 - Elles sont autorisées dans des projets publics et collectifs (gymnases, bâtiments communaux...).ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Concernant les coloris, la teinte devra se fondre dans les coloris des constructions environnantes. Les
 coloris autres que les couleurs ardoisées dans les secteurs à dominante ardoise et couleur rouge dans les
 secteurs à dominante tuile rouge, sont interdites.
- Pour les bâtiments anciens et traditionnels actuellement en ardoises ou en lauze, elle devra être reconduite dans la mesure du possible.

Menuiseries extérieures :

- Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général et avec la couleur des façades de la construction dont elles font partie.
- Elles seront de préférence en bois de couleur brute ou teintée ou en aluminium.
- Dans le cadre des rénovations des bâtiments anciens et traditionnels, il est imposé la conservation des

volets battants ou des persiennes identiques à l'existant sur les bâtiments.

Annexes:

Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 35 m :

- Dans le cadre d'annexes attenantes, la couverture des annexes sera traitée de façon homogène en rappel du bâtiment principal à l'exception des pentes qui pourront être différentes. Les mêmes caractéristiques concernant l'aspect extérieur précédemment évoquées devront être respectées.
- Dans le cadre d'annexes non contiguës, elles pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer aux caractéristiques du bâti principal et conserver des teintes naturelles en harmonie à l'environnement immédiat. Les annexes pourront avoir une toiture de pente différente. Les matériaux de couverture seront de teinte identique au bâtiment principal (hors plastique, hors tôle ondulée classique...).

Les annexes seront insérées au mieux afin qu'elles soient peu perceptibles de la voie publique.

Clôture:

- Les clôtures définitives donnant sur le domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie. Ce dossier devra contenir tous les renseignements concernant la nature des matériaux utilisés et leur couleur.
- Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus.
- Les murets de clôture en pierres sèches et les haies existantes seront préservés et restaurés.

Divers:

- Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.
- ➤ Les panneaux d'affichage, de signalisation et d'enseigne sont interdits à l'exception des plaques professionnelles d'un format maximum de 0,40 m*0,30 m ou des panneaux indicatifs de productions agricoles et forestières.
- Les climatiseurs en façades visibles ou en toiture seront interdits.
- Les puits et les fours (le petit patrimoine) devront être conservés et restaurés sauf en cas de dangers constatés pour la sécurité et la salubrité publique par les services compétents.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11.2 - Bâtiments agricoles:

<u>Façades et coloris des façades</u>:

- Les façades seront soit en bardage bois, soit en maçonnerie enduite, soit en bardage métallique, sauf contre-indications techniques dont les tons seront choisies en harmonies avec le cadre naturel et le site : gris, graphite ou gris anthracite, vert forêt, brun.... L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, les teintes vives, brillantes ainsi que les enduits extérieurs blancs sont interdits. Il pourra en outre être intégré des filets brises vents ou des PVC translucides sans qu'ils ne puissent remettre en cause l'unité du bâtiment et l'environnement des bâtiments existants.
- Une attention particulière sera apportée dans le traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.
- Concernant les granges anciennes restant dans le giron agricole et non restructurées en habitation, les restructurations des façades de ces dernières seront soumises aux avis et examen des services compétents et de la commune.

Toitures et coloris de toitures :

Sans objet

ARTICLE A-12: STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement des véhicules ne devra être créée dans cette zone.

Le seul stationnement autorisé sera celui correspondant uniquement aux besoins engendrés par l'opération envisagée et devra obligatoirement être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE A-13: ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les éléments végétaux structurant le paysage et les espaces libres entre les constructions devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes. Les éléments paysagers (haies, alignements d'arbres...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être protégés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Les bandes de reculs des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau (15m) devront être enherbées et paysagers.

Toutes les modifications des éléments paysagers existants devront être explicitées dans la demande d'autorisation.

ARTICLE A-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

- Les différents types de matériaux peuvent être utilisés notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant conformément aux articles 11.
- Il est autorisé l'installation de capteurs solaires sur les toitures. Néanmoins, elle peut être interdite si elles sont susceptibles d'altérer les perspectives lointaines, des vues et perceptions ainsi que l'aspect des surfaces serait incompatible avec l'environnement.

ARTICLE A-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Bâtiments d'habitation :

• Les antennes paraboliques seront insérées au mieux et sur la façade la moins perceptible de la voie publique ou incorporées au volume des combles.

Zone N et Np

Cette zone recouvre les secteurs à vocation naturelle ou forestière. Elle comprend le sous-secteur Np qui recouvre les secteurs à vocation naturelle protégé en raison de leur intérêt écologique, forestier ou paysager (Natura 2000, Znieff de type 1 et PPR de captage).

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle concerne des zones importantes en superficie qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur rôle écologique. Elle englobe les secteurs de boisements principaux, les zones de captages dont la préservation est favorisée.

Les objectifs recherchés sont la conservation de l'unité paysagère, la conservation des boisements existants et la préservation des ruisseaux.

ARTICLE N-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

<u>ARTICLE N-2</u>: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisations du sol admises en zone N et Np sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux :

- la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments répertoriés aux documents graphiques,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public sous réserve qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la conservation des sites, milieux naturels et paysagers
- la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre,
- l'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation existantes,
- les extensions de constructions d'habitation existantes d'une emprise au sol minimale de 40 m² à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les annexes des constructions d'habitation existantes ou autorisées dans la zone, dans la limite d'un nombre de 3 (piscine exceptée) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Constructions, installations ou utilisations du sol admises en zone Np sous respect de la protection et conservation du site :

• les rénovations et restructurations à des fins uniquement d'habitat et touristique du centre de Salignac, du château du Claud et du château d'Eyrignac.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE N-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

Accès

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible.

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

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

Voirie nouvelle

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération.

- Elle doit disposer d'une largeur minimale de 3 m de chaussée afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Concernant les voies en sens unique, une largeur minimale de 2,5 m de chaussée.

Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Sa non adaptation au projet pourra être un motif de refus.

ARTICLE N-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1-Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

4.2-Assainissement - Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

<u>4.3-Assainissement - Eaux pluviales</u>:

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4-Autres Réseaux :

Sans objet

ARTICLE N-5: CARACTERISTIQUE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

<u>ARTICLE N-6</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions voisines.

6.1- Les routes départementales et voies publiques :

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement de la voie pour les routes départementales ou en continuité de l'existant.
- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement de la voie pour les routes communales ou assimilés ou en continuité de l'existant.

6.2- Les autres cas possibles :

Des implantations différentes de celles décrites au 1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les motifs suivants :

- conserver le parti urbanistique d'un quartier ou d'un village,
- conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux et de paysage de qualité,
- pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- si la configuration du terrain l'impose.

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

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

Toute nouvelle construction devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

<u>ARTICLE N-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autre que les piscines doit être :

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

Néanmoins, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Des dérogations peuvent donc être accordées en fonction de la configuration des terrains.

<u>ARTICLE N-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines dans un rayon de 25 mètres.

ARTICLE N-9: EMPRISE AU SOL

Les extensions de construction d'habitation ne devront pas excéder 30% de l'emprise de la construction d'habitation considérée à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50 m².

En outre, l'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article A-8.

ARTICLE N-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Bâtiments d'habitation :

La hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

• En cas de restructuration de constructions, la hauteur est limitée à 8 m au faîtage.

• Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions liées aux équipements d'infrastructures.

<u>10.2 - Annexes</u>

La hauteur maximale est limitée à 4 m au faîtage, sans pouvoir dépasser celle du bâtiment principal.

ARTICLE N-11: ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

- Les constructions ou réhabilitations sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et de la commune. Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.
- Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité.

Clôture:

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

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

Les murets de clôture en pierres sèches et les haies existantes seront préservés et restaurés.

Divers:

- Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.
- Les coffrets des volets roulant seront interdits lorsqu'ils sont visibles de l'extérieur; Pour les constructions anciennes, les volets battants en bois doivent être conservés.
- Pour les constructions traditionnelles, les finitions seront réalisées de façon traditionnelle : faîtage scellé et rive tranchée. Les menuiseries doivent être en bois peint.
- Les panneaux d'affichage, de signalisation et d'enseigne sont interdits.
- Les climatiseurs en façades visibles ou en toiture seront interdits.
- Les puits et les fours (petit patrimoine) devront être conservés et restaurés sauf en cas de dangers constatés pour la sécurité et la salubrité publique par les services compétents.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Règlement spécifique pour la zone Np :

Généralités:

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (type méditerranéen, chalets bois, constructions en madriers et rondins) sera interdit.
- Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et la commune
- La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les

natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

Façades et coloris des façades :

- Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant. Les couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdites
- Les façades en pierre de taille seront conservées et restaurées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, d'imitations de matériaux, ou d'enduits au ciment blanc est interdit.

TOITURES

Volumes des toitures des bâtiments existants :

Toute modification des volumes existants est interdite, sinon pour retrouver des dispositions d'origine disparues et attestées ou pour remédier à des problèmes d'étanchéité. Toute adjonction de lucarne, chiens assis, ouvertures non intégrées, etc. sont interdites sauf pour des lucarnes à 2 ou 3 eaux anciennes attestées et à restituer. Les fenêtres de toit respectant ces dispositions sont autorisées à concurrence d'une ouverture par rampant, de dimension maximum de 80x100 cm et de ne pas être visibles du domaine public.

Volumes des toitures des constructions neuves :

Les toitures seront en pente, de forme générale simple : au minimum à deux pentes avec faîtage parallèle à la voie ; plus généralement à 4 pentes avec croupes et coyaux sur la voie publique. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (environ 120% pour les bâtiments principaux, environ 35% pour les petits volumes d'accompagnement en tuile creuse). Les toitures à brisis sont autorisées et des pentes supérieures pourront y être pratiquées. Les lucarnes à toit plat, les chiens assis, les lucarnes rampantes sont interdits. Les lucarnes à deux ou trois eaux sont autorisées, à condition que leur faîtage soit éloigné de celui de la couverture principale. Les lucarnes sur fenêtres passantes sont autorisées à condition que le recueil des eaux de pluie respecte les dispositions ci-dessous.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans le cadre de projets contemporains validés par les services compétents.

Couvertures

Pour les bâtiments anciens et traditionnels actuellement en ardoises ou en lauze, elle devra être reconduite à l'identique, sauf dérogation exceptionnelle accordée par les services de l'architecture

Pour les autres bâtiments (neufs ou anciens), les couvertures pourront être :

- en ardoise.
- en tuiles plates pour les bâtiments principaux, de format petit moule, posées sur des liteaux cloués sur des chevrons (pour une pente supérieure à 120%, toutes les tuiles sont clouées). Les arêtiers seront réalisés avec un mortier de chaux hydraulique par coffrage en planches. Les faîtages seront à embarrures réalisés avec des tuiles creuses scellées au mortier. Pour les bâtiments exceptionnels, les tuiles seront patinées ou vieillies.
- en tuiles creuses pour les appentis ; elles seront neuves ou de remploi, (également appelées "canal" ou "tige de bottes") de terre cuite rouge "de pays", à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris. Les tuiles creuses neuves auront un galbe faible, proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtage et de rives seront également creuses, scellées au mortier de chaux. Les tuiles de rive ne seront pas rabattues en pignon, mais disposées sur une demi-tuile scellée ou sur une chanlatte de rive complètement recouverte. Les tuiles d'arêtiers seront de même dimension que les pans de toiture.

Il pourra dans certains cas être maintenu ou prescrit des tuiles dites « mécaniques » de tonalité brun foncé.

Le zinc pourra être utilisé à titre exceptionnel dans le cadre d'un projet contemporain.

Rives et égouts, débords

Les forjets habillés ou coffrés sont interdits.

Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une génoise ou une corniche en pierre ou en brique enduite. Les rives latérales en débord sont interdites.

Pour les corniches en pierre, les prescriptions pour les façades seront appliquées.

Les débords de couverture éventuels seront supportés par des chevrons de section importante (12x14 environ), avec une volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique suivant la palette déposée en Mairie. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

Zinguerie et divers

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc naturel ou en cuivre. Les dauphins seront de formes simples et rectilignes. Les dauphins seront autorisés sur les seules voies passantes et seront en fonte. Les ouvrages de zinguerie en PVC ou en aluminium sont interdits.

Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas deux volumes peuvent être envisagés. Ils seront, suivant les dispositions existantes, en briques, en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux facades.

FACADES

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

A l'occasion de travaux concernant les façades, tous les réseaux privés (eaux usées, télécommunications, électricité, etc.) à l'exception des eaux pluviales, seront dissimulés. Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France ou à son représentant. Sur la voie publique, les façades seront principalement « lisses » : la création de marquises, loggias, balcons, vérandas etc.. est interdite. Sur les espaces non visibles du domaine public, les façades seront principalement « lisses » mais pourront comporter des marquises, loggias, balcons, vérandas.

Sont interdits:

- les matériaux destinés à être enduits laissés apparents ;
- les façades en métal, vêtures divers (carrelage, matériaux de synthèse, y compris pierre agrafée, etc.);
- les imitations de matériaux naturels ;
- les vêtures présentant un enduit superficiel, sauf si aucun joint n'est visible en aucun point, et à condition que l'enduit superficiel respecte les principes généraux des enduits.

Le bardage bois, peut, au cas par cas être autorisé.

Enduits

Façades en maçonnerie de pierre, de brique ou autres : à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4 à 0,6).

Les chaux artificielles et les enduits au ciment sont interdits.

D'une manière générale, les enduits seront lissés à la truelle ou talochés (ou jetés recoupés ou au balai), non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits anciens dont l'état le permet seront conservés et les autres déposés. Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres afin d'en redresser la teinte pour être harmonisée avec l'environnement.

Les façades en moellons soigneusement assisés pourront être enduites à pierre vue avec des enduits à la chaux naturelle.

Ravalement

Dans le cas de ravalement partiel c'est-à-dire reprise ponctuelle de l'enduit (inférieure à 20% de la surface totale de l'enduit), ou remise en peinture d'un enduit existant ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, il est autorisé de réaliser ce ravalement avec les mêmes matériaux et finitions que l'existant.

Encadrements de baies

Les éléments d'encadrements en pierre, brique ou bois seront laissés apparents.

Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle. Les joints seront repris en creux ; les joints en saillie ou rubanés sont interdits. Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierre de même nature ayant une épaisseur minimale de 15 cm en parement plan et de 20 cm en angle, avec une finition manuelle à l'identique.

Les pierres ou briques d'encadrements et de corniches pourront recevoir un badigeon destiné à en redresser l'aspect (imitation de briques et de joints), à condition que celui-ci soit homogène sur l'ensemble du bâtiment, suivant la palette déposée en Mairie. Les éléments altérés ou dégradés seront remplacés par des briques de même dimension et couleur et montés au mortier de chaux naturelle.

Les encadrements en bois et les structures de pans de bois recevront une peinture suivant la palette déposée en Mairie. Elle sera appliquée après brossage profond des peintures anciennes sur les éléments moulurés.

Les encadrements en béton ou en surépaisseur d'enduit sont interdits. Lorsque aucun encadrement n'est présent, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie.

Baies

Pour les réhabilitations de bâtiments : Les vestiges d'architectures anciennes ou les baies de remploi seront marqués suivant leur importance et insertion dans la composition de l'édifice. Il pourra être exigé de dégager des baies anciennes bouchées ou de compléter des vestiges présentant des lacunes pour restituer leur lisibilité. La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes pourront être autorisées pour des raisons d'ordonnancement architectural ; elles seront soumises pour accord à l'architecte des bâtiments de France et devront reprendre les dispositions des baies existantes, en dimensions, alignements, proportions et matériaux d'encadrement.

Les baies anciennes ne pourront être supprimées ou occultées, sauf si elles portent atteinte à l'ordonnancement de la façade par leur style, leur dimension, leur proportion ou leur disposition et uniquement après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

Pour les réhabilitations de bâtiments et les constructions neuves, les appuis des baies seront conformes à l'encadrement, en pierre ou en bois. Les appuis en béton sont interdits.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes (vantaux, volets, châssis, portes de grange, devantures de magasin, portes fenières, etc.) seront maintenues et restaurées si leur état le permet.

Les menuiseries de remplacement seront en principe en bois, de préférence locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs ; elles pourront, pour des raisons économiques, être réalisées en bois exotiques. Les menuiseries seront peintes de couleur mate suivant la palette déposée en Mairie. Elles seront soit réalisées à l'identique pour les menuiseries présentant un intérêt patrimonial ou situées dans la continuité de menuiseries conservées. La proportion des carreaux se rapportera à la forme des percements et à l'époque de référence. Les petits bois collés, clipsés ou à l'intérieur sont interdits.

Les menuiseries métalliques laquées au four pourront être autorisées à titre exceptionnel selon la palette déposée en Mairie.

Les portes auront un dessin sobre qu'il s'agisse de portes de granges ou de portes d'entrée. Sur les élévations

non visibles ou en retrait du domaine public, il pourra être autorisé de remplacer les portes de granges par des baies vitrées suivant les prescriptions ci-dessus.

Les portes de garages devront être en bois à lames larges ou à panneaux, sans carreau ni hublot. Leurs dispositifs de manoeuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.

Volets

Les volets extérieurs seront en bois, à double lame ou à panneaux et traverses ou encore persiennés. Les volets à barre et à écharpe sont interdits. Les volets roulants sont interdits.

Ferronneries

Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées. Les ferronneries existantes étrangères à l'architecture de l'édifice seront déposées et remplacées. Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord ; leur structure, dessin et dimensions seront accordées à l'architecture de l'édifice. Les ferronneries en aluminium sont interdites. Les ferronneries seront peintes suivant la palette déposée en Mairie.

Les dispositifs de protection extérieure seront fixes ou repliables en tableau ou sur les trumeaux, et leur dessin sera soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France ; il respectera les mêmes prescriptions que les autres ferronneries. Les stores métalliques de protection des locaux devront être évités ; il leur sera préféré des vitrages anti-effraction. Cependant, des stores métalliques de protection pourront être autorisés s'ils sont placés à l'intérieur des baies, derrière les vitrages. Les portails, portillons et grilles de clôtures respecteront les mêmes principes.

Devantures

Les façades commerciales éventuellement créées seront en devanture, sans affecter la structure de l'édifice; elles ne dépasseront pas la hauteur du rez-de-chaussée. Leur dessin et leur modénature seront soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France et seront en harmonie avec le bâtiment. Dans le cas de commerce sur plusieurs bâtiments, il sera pratiqué autant de devantures différentes que de bâtiments. Les bannes seront de la largeur de la devanture, de couleur unie et les boîtiers de commandes seront situés à l'intérieur. Les dispositifs techniques d'éclairement ou de climatisation seront situés à l'intérieur.

La tonalité des enseignes sera discrète.

Les enseignes drapeau seront placées sous les appuis des baies du 1er étage. Leur aspect sera soigné par un dessin étudié d'une taille en harmonie avec la façade (80x80). L'emploi des matériaux suivants sera recommandé : fer forgé, métal découpé, verre clair gravé.

Les caissons lumineux seront exceptionnellement autorisés : lettres apparaissant en clair sur un fond foncé.

Divers

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 20% de la surface de couverture du côté où ils sont posés et de ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront de préférence installés au sol sur la parcelle.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois, ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les panneaux d'affichage ou de signalisation seront posés en applique sur les maçonneries.

Les éclairages extérieurs seront limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.

Les ventouses éventuelles des chaudières ne pourront être situées sur les façades principales. Les climatiseurs en façade ou en toiture seront interdits. Ils devront être invisibles du domaine public. Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique et de préférence incorporées au volume des combles.

PISCINE

Les couvertures de piscine de type abri préfabriqué sont proscrites.

Toutefois, des projets de couverture pourront être étudiés au cas par cas et acceptés selon le contexte, après avis des services compétents.

Le liner bleu sera interdit. Les couleurs seront préférentiellement : noir, ocre, vert. La bâche sera de couleur ocre ou vert foncé.

ARTICLE N-12: STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement des véhicules ne devra être créée dans cette zone.

Le seul stationnement autorisé sera celui correspondant uniquement aux besoins engendrés par l'opération envisagée et devra obligatoirement être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE N-13: ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les éléments végétaux structurant le paysage et les espaces libres entre les constructions devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes. Les éléments paysagers (haies, alignements d'arbres...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être protégés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Les bandes de reculs des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau (15m) devront être enherbées et paysagers.

Toutes les modifications des éléments paysagers existants devront être explicitées dans la demande d'autorisation.

ARTICLE N-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

- Les différents types de matériaux peuvent être utilisés notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant conformément aux articles 11.
- Il est autorisé l'installation de capteurs solaires sur les toitures. Néanmoins, elle peut être interdite si elles sont susceptibles d'altérer les perspectives lointaines, des vues et perceptions ainsi que l'aspect des surfaces serait incompatible avec l'environnement.

ARTICLE N-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Zone Nc

Cette zone recouvre les terrains de l'exploitation de la carrière

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle concerne les terrains de la carrière et permet son exploitation. Les objectifs recherchés sont d'encadrer et de permettre l'exploitation de la carrière.

ARTICLE Nc-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

<u>ARTICLE Nc-2</u>: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisations du sol admises si le niveau des équipements publics est suffisant et s'il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone :

- l'exploitation de la carrière sous réserve de disposer des autorisations relatives à cette législation ;
- les installations nécessaires à cette exploitation et durant la durée de l'autorisation.

ARTICLE Nc-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

Accès

Les installations nouvelles seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible.

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

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

Voirie

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération.

- Elle doit disposer d'une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5 m de plate-forme) afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Concernant les voies en sens unique, une largeur minimale de 2,5 m de chaussée.

Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour. Sa non adaptation au projet pourra être un motif de refus.

ARTICLE Nc-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1-Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

<u>4.2-Assainissement - Eaux usées</u>:

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

4.3-Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle seront recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4-Autres Réseaux:

Sans objet

ARTICLE Nc-5: CARACTERISTIQUE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

<u>ARTICLE Nc-6</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les routes départementales ou en continuité de l'existant.
- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 7,5 m par rapport à l'axe de la voie pour les routes communales ou assimilés ou en continuité de l'existant.

<u>ARTICLE Nc-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être:

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

<u>ARTICLE Nc-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

ARTICLE Nc-9: EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Nc-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En cas d'extension, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.
- En cas de nouvelles constructions, la hauteur est limitée à 10 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions liées aux équipements spécifiques à l'exploitation.

ARTICLE Nc-11: ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant. En particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (type méditerranéen, constructions en madriers et rondins) sera interdit.
- Les constructions ou réhabilitations sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et de la commune.
- Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.
- Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité dans la mesure du possible.
- Les projets d'architecture contemporaine sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et la commune
- La demande de permis de construire devra faire apparaître clairement et avec précision toutes les natures de matériaux, les couleurs ainsi que le mode de traitement des clôtures.

ARTICLE Nc-12: STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement des véhicules ne devra être créée dans cette zone.

Le seul stationnement autorisé sera celui correspondant uniquement aux besoins engendrés par l'opération envisagée et devra obligatoirement être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles et existantes à raison de deux places par habitations.

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

Sans objet

ARTICLE Nc-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Nc-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Nc-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Zone Nl

Cette zone recouvre les secteurs à vocation de loisirs, culturelle et touristique.

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE

Elle concerne des espaces fonciers dont la destination actuelle ou future est liée à l'activité de loisir, culturelle et touristique. Les objectifs recherchés sont d'améliorer les constructions existantes, d'accueillir de nouvelles installations, de les structurer au sein de la commune.

ARTICLE NI-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

<u>ARTICLE NI-2</u>: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisations du sol admises si le niveau des équipements publics est suffisant et s'il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone :

- les constructions à vocation de loisir, culturelle et touristique sous réserve d'une bonne intégration au site, telles que bâtiments d'hébergement, d'accueil ou de restauration, etc...
- les logements d'habitations nécessaires au gardiennage et fonctionnement des équipements,
- l'aménagement de piscine collective,
- les campings, HLL et hébergements de loisir,
- la construction d'aires de jeux ou sportive connexe à des constructions touristiques,
- l'aménagement de golf, parcours de santé ou sportif connexe à des constructions touristiques,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public,
- l'aménagement d'aires de repos et de détente et les constructions qui y sont liées.
- l'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation existantes,
- les extensions de constructions d'habitation existantes d'une emprise au sol minimale de 40 m² à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les annexes des constructions d'habitation existantes ou autorisées dans la zone, dans la limite d'un nombre de 3 (piscine exceptée) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE NI-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

<u>Accès</u>

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible.

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

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

Voirie nouvelle

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération.

- Elle doit disposer d'une largeur minimale de 3 m de chaussée afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Concernant les voies en sens unique, une largeur minimale de 2.5 m de chaussée.

Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour. Sa non adaptation au projet pourra être un motif de refus.

ARTICLE NI-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1 - Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

4.2 - Assainissement - Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle seront recherchée

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4 - Autres Réseaux :

L'alimentation et le raccordement en réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres des constructions doivent être réalisés en sous terrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. De la même, il doit disposer de l'accord du gestionnaire des voies s'il doit intervenir sur une partie du réseau.

A moins d'une impossibilité technique, aucun de ces réseaux ne passera en apparent sur les façades visibles de toutes voies.

ARTICLE NI-5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

<u>ARTICLE NI-6</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës. Si tel n'est pas

le cas, alors:

➤ les façades principales des bâtiments, les annexes ou installations - côté domaine public - devront être implantées à l'alignement ou dans le respect d'un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies.

Les implantations devront surtout

- conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux et des paysages de qualité,
- répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement,
- faciliter le fonctionnement d'ensemble du site ou futur site,

et donc des implantations pourront être adaptées en fonction de ces critères.

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

En cas de nuisances sonores, l'orientation du bâtiment pourra être déterminée afin de minimiser ces nuisances.

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction du bâtiment peut avoir lieu à l'emplacement d'origine.

<u>ARTICLE NI-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autre que les piscines doit être :

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

<u>ARTICLE NI-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE NI-9: EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 0,50 de la superficie de la parcelle.

ARTICLE NI-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En cas de constructions existantes ou nouvelles, la hauteur est définie comme suit :
 - ➤ la hauteur est limitée à 10 m au faîtage, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - > pour le remplacement d'une construction préexistante, la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant.
 - > pour les bâtiments annexes ou les extensions adossées à des murs de clôture, auront, au droit de ceux-ci, une hauteur inférieure à celle des murs.

La hauteur maximale peut être réduite dans certains secteurs (couloirs de vues ou couloirs de lignes électriques...). Des dérogations pourront toutefois être accordées selon la situation et son environnement.

ARTICLE NI-11: ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti existant.

L'ensemble des projets sont des cas particuliers examinés comme tels ; ils sont autorisés sous réserve

d'une bonne intégration dans le bâti et le paysage environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et de la commune.

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

Façades et coloris des façades :

- Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène et dans les teintes de l'environnement dominant.
- Les joints et les enduits doivent être de teinte sablonneux calcaire selon la tonalité de la pierre locale, des sables ou de la texture des enduits anciens locaux, sinon les murs doivent être en pierre du pays. Les couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdites
- Les bardages bois de couleurs criardes, vives ou brillantes sont interdits.

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

Toitures et coloris des toitures :

- Les toitures des bâtiments doivent avoir au minimum deux pentes et avoir une inclinaison d'au moins 35° (ou 70%.) sauf pour les existants. Des toitures terrasses ou des toitures différentes de même que les toitures métalliques peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet particulier après avis des services compétents et de la commune.
- Concernant les coloris, la teinte devra se fondre dans les coloris des constructions environnantes. Les
 coloris autres que les couleurs ardoisées dans les secteurs à dominante ardoise et couleur rouge dans les
 secteurs à dominante tuile rouge, sont interdites.

Menuiseries extérieures:

- Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général et avec la couleur des façades de la construction dont elles font partie.
- Elles seront de préférence en bois ou en aluminium.
- Dans le cadre des rénovations des bâtiments anciens et traditionnels, il est imposé la conservation des volets battants ou des persiennes identiques à l'existant sur les bâtiments.

Annexes:

Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 35 m :

- Dans le cadre d'annexes attenantes, La couverture sera traitée de façon homogène en rappel du bâtiment principal à l'exception des pentes qui pourront être différentes. Les mêmes caractéristiques concernant l'aspect extérieur précédemment évoquées devront être respectées.
- Dans le cadre d'annexes non contiguës, elles pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer aux caractéristiques du bâti principal et conserver des teintes naturelles en harmonie à l'environnement immédiat. Les annexes pourront avoir une toiture de pente différente. Les matériaux de couverture seront de teinte identique au bâtiment principal (hors plastique, hors tôle ondulée classique...).

Les annexes seront insérées au mieux de façon à ce qu'elles soient peu perceptibles de la voie publique.

Clôture:

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

- Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus.
- Les murets de clôture en pierres sèches et les haies existantes seront préservés et restaurés.

Divers:

- Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.
- Les climatiseurs en façades visibles ou en toiture seront interdits.
- Les panneaux d'affichage, de signalisation et les enseignes seront posés en applique sur les maçonneries et respecteront les dispositions applicables aux menuiseries. Elles seront admises uniquement sur les façades des bâtiments ou sur les portails d'entrée à raison de l'activité. De plus, ils devront obligatoirement faire l'objet d'une demande à la mairie.
- Les puits et les fours devront être conservés et restaurés sauf en cas de dangers constatés pour la sécurité et la salubrité publique par les services compétents.

Dérogation:

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

ARTICLE NI-12: STATIONNEMENT

Le stationnement devra pouvoir s'effectuer en dehors des voies publiques et doit être adapté à la nature de l'activité.

ARTICLE NI-13: ESPACES VERTS – PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

- Les éléments végétaux structurant le paysage et les espaces libres entre les constructions devront être conservés dans la mesure du possible. Si tel n'est pas le cas, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes. Les éléments paysagers (haies, alignements d'arbres...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être protégés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Dans le cadre des projets, les espaces communs et les aires de stationnement devront obligatoirement comporter des espaces paysagers ayant une superficie d'au moins 30% de l'unité foncière. Un plan paysager sera joint à la demande.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés de stationnement doivent être enherbées et ou plantées.
- Les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

Toutes les modifications des éléments paysagers existants devront être explicitées dans la demande d'autorisation.

ARTICLE NI-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE NI-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

• Les différents types de matériaux peuvent être utilisés – notamment dans une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) – à condition de respecter les teintes environnantes et de bien s'intégrer dans le bâti existant conformément aux articles 11.

• Afin de permettre les aménagements ou dispositifs visant aux économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables, l'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise à condition d'être intégrés dans le plan toiture et en cohérence avec la forme du toit.

ARTICLE NI-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

Zone Ns

Cette zone recouvre le terrain de motocross

CARACTERE PRINCIPAL DE LA ZONE Elle concerne l'exploitation du terrain de motocross. Les objectifs recherchés sont d'encadrer le terrain de motocross.

ARTICLE Ns-1: OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

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

<u>ARTICLE Ns-2</u>: OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisations du sol admises si le niveau des équipements publics est suffisant et s'il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone :

- l'exploitation du terrain de motocross sous réserve de disposer des autorisations relatives à cette législation
- les installations et constructions démontables nécessaires à cette exploitation

ARTICLE Ns-3: ACCES ET VOIRIE

(Sous réserve du respect des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux diverses autorisations ou déclarations)

Accès

Les constructions nouvelles ou les constructions existantes seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible.

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

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

Voirie

Les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance des besoins de l'opération.

- Elle doit disposer d'une largeur minimale de 3,50 m de chaussée. (5 m de plate-forme) afin de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Concernant les voies en sens unique, une largeur minimale de 2,5 m de chaussée.

Les dimensions, formes, caractéristiques et point de retournement doivent être adaptées aux usages et à l'opération envisagée. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre de faire demi-tour. Sa non adaptation au projet pourra être un motif de refus.

ARTICLE Ns-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

4.1-Eau potable:

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

Les réseaux et les raccordements doivent être réalisés conformément à la règlementation en vigueur et suivant les préconisations du gestionnaire concerné.

<u>4.2-Assainissement - Eaux usées</u>:

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Communal d'Assainissement et à la présence effective du réseau collectif ou non.

Le raccordement est obligatoire dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement dans la

mesure des possibilités techniques et financières.

Néanmoins, les eaux usées domestiques non desservies par le réseau public d'assainissement sont obligatoirement recueillies, traitées par des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règles en vigueur et en accord avec le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation des eaux usées non traitées, sous quelle forme que ce soit et directement dans le milieu naturel est interdite.

Les rejets des eaux usées non traitées et non domestiques sont soumis à autorisation préalable délivrée par les services gestionnaires du réseau.

4.3-Assainissement - Eaux pluviales :

L'infiltration sur place et, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle seront recherchée.

Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

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

4.4-Autres Réseaux:

Sans objet

ARTICLE Ns-5: CARACTERISTIQUE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

 $\underline{\mathbf{ARTICLE\ Ns-6}}$: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement de la voie.

<u>ARTICLE Ns-7</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être:

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

<u>ARTICLE Ns-8</u>: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

ARTICLE Ns-9: EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ns-10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ns-11: ASPECT EXTERIEUR

Les constructions temporaires doivent s'intégrer au cadre paysager et sont des cas particuliers examinés comme tels ; elles sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant (volumes, matériaux et teintes) après avis et examen avec les services compétents et de la commune.

ARTICLE Ns-12: STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement des véhicules ne devra être créée dans cette zone.

Le seul stationnement autorisé sera celui correspondant uniquement aux besoins engendrés par l'opération envisagée et devra obligatoirement être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles et existantes à raison de deux places par habitations.

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

Sans objet

ARTICLE Ns-14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Ns-15: PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Ns-16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

<u>LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A et N :</u>

LIEU DIT	PARCELLES	
Campagne	AN 49 et AN 50	
Line	AY 62 et AY 56	
Laspeyre	AO 276, AM 79 et 275	
Laspeyre Est	AO 108	
La Dure	AO 45	
Claud	BD 33	
Les Marthres	AW 54, 40, 184	
Meuil	AH 120	
Garrigues	AP 81, 83, 94, 188	
Vialard	BK 62 et 64	
Les Banigots	BC 31 et 36	
Eybènes	BM 41, 47, 58 et 161	
Vieillefargue	BS 109, 140 et 179	
Barbeyroux	BR 51, BT 115, 271, 272, 267	
Moulin neuf	BT 177	
La Forêt	BO 138	
Genebrière	BI 57, 59, 111	
Eyvigues	BE 274	
Eyrignac	AR 78, 144	
Magenassere	AM 145, 146, 286	
Malmont	AM 212	
Cacavon	AZ 58, 237, 267	
Pech Gary	AZ 138 et 139	
Canareille	AI 82 et 86	
La Borie	AI 62 et AE 114	
Les Landes	AI 317	
La Champonnerie	AI 206 et AB 320, 375	
Pleu	AL 318	
Toulgou	AL 27, 40, 215, 223, 206, 265	
La Brousse	AD 28, 29, 250, 260, 358, 359, 362	
	et AC 153	
Bois Bousquet	AK 506	
Crubidoux	AK 184, 185, 139, 627	
Veyssière	AK 240, 252, 305	
Font Peyrouse	AK 8 et 9	
Le Barry	AK 301	
Pech Gourdal	AC 179	
Bois Boulogne	AC 257	
La Grèze	AC 109, 527	
Benies	Benies AC 363	
Le Cirguet	AE 195	
•	•	

<u>LISTE DES BATIMENTS OU ENSEMBLES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME :</u>

N°	LOCALISATION	OBJET	REPERAGE
1	LA ZONE UA DU CENTRE-BOURG		CF. PLAN DE ZONAGE
2	LE FOIRAIL VIEUX		CF. PLAN DE ZONAGE
3	EYBENES		CF. PLAN DE ZONAGE
4	EYVIGUES		CF. PLAN DE ZONAGE
5	EYRIGNAC		CF. PLAN DE ZONAGE
6	CLAUD		CF. PLAN DE ZONAGE

<u>L'URBANISME:</u>

OBJET	LOCALISATION	REPERAGE
CABANNES	Les Crubidoux	CF. PLAN DE ZONAGE
CABANNES	Pech Fourcou	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	Salignac	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	Salignac, rue des écoles	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	Magenassere	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	Le Claud	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	La Croix du Claud	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	Eyvigues	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	La Genebrière	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	Eybènes	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	Eyrignac	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	Salignac	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	Salignac	CF. PLAN DE ZONAGE
CROIX	Eyvigues	CF. PLAN DE ZONAGE
FONTAINES	Eybènes	CF. PLAN DE ZONAGE
FONTAINES	Les Banigots	CF. PLAN DE ZONAGE
FONTAINES	La Vergondie	CF. PLAN DE ZONAGE
FONTAINES	La Genibre	CF. PLAN DE ZONAGE
FONTAINES	Line	CF. PLAN DE ZONAGE
LAVOIRS FONTAINES	Salignac	CF. PLAN DE ZONAGE
LAVOIRS FONTAINES	La Landre	CF. PLAN DE ZONAGE
LAVOIRS FONTAINES	Eyvigues	CF. PLAN DE ZONAGE
LAVOIRS	Salignac	CF. PLAN DE ZONAGE
LAVOIRS	Salignac	CF. PLAN DE ZONAGE
MOULIN EAU	Le Moulin de la Garrigue	CF. PLAN DE ZONAGE
PIGEONNIER	Marmont	CF. PLAN DE ZONAGE
PIGEONNIER	Eybènes	CF. PLAN DE ZONAGE
PIGEONNIER	Le Moulin de la Garrigue	CF. PLAN DE ZONAGE
PIGEONNIER	Pech Fourcou	CF. PLAN DE ZONAGE
PIGEONNIER	Eyvigues	CF. PLAN DE ZONAGE
PONTS	Eybènes	CF. PLAN DE ZONAGE
PUITS	Foirail Vieux	CF. PLAN DE ZONAGE
PUITS	Marmont	CF. PLAN DE ZONAGE
PUITS	Eyvigues	CF. PLAN DE ZONAGE