

COMMUNE DE FEYTIAT

REGLEMENT DU **PLAN LOCAL D'URBANISME**



Modification simplifiée n°7 Approuvé le 30/02/2021

Modification simplifiée n°8 Approuvée le 11/04/2024

PREAMBULE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par la commune de FEYTIAT

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones.

Des secteurs spécifiques ont été créés pour délimiter le périmètre d'emprise de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain et des paysages différenciés par la lettre z ajoutée au nom de la zone.

1. Les zones urbaines sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre U suivie d'une lettre propre à chaque zone. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

U	Zone urbaine mixte d'habitat et de services, avec un indice en fonction de la densité (1à 4) et du cadre de vie
Uz	Ce sont des secteurs couverts par la Z.P.P.A.U.P.
UL	Zone à vocation de loisirs
ULz	Zone à vocation de loisirs, couverte par la Z.P.P.A.U.P.
UE	Zone à vocation économique
UEz	Zone à vocation économique couverte par la Z.P.P.A.U.P.

2. Les zones à urbaniser sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle comportant les lettres AU suivies d'une lettre ou d'un chiffre propre à chaque zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions, le PADD, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement dans lesquelles les constructions peuvent être autorisées.

AU1 – AU1a	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de services où une certaine densité est recherchée (avec secteur AU1a à densité plus faible).
AU1z- AU1za	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de services où une certaine densité est recherchée, couverte par la ZPPAUP (avec secteur AU1za à densité plus faible).
AU2	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de services, de densité moindre
AU2z	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de services, de densité moindre, couverte par la ZPPAUP
AUE	Zone d'urbanisation future à vocation économique
AUEz	Zone d'urbanisation future à vocation économique et couverte par la ZPPAUP
AUL	Zone d'urbanisation future à vocation de sports et loisirs

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions, son ouverture est soumise à une procédure de modification du document d'urbanisme et à une étude d'organisation d'ensemble, le secteur est dit AUlt.

AUlt	Zone d'urbanisation future à long terme
------	---

3. La zone agricole est identifiée sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre A.

A	Zone agricole
Az	Zone agricole couverte par la ZPPAUP

4. Les zones naturelles et forestières sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre N suivie d'une lettre propre à chaque zone.

N	Zone naturelle
Nz	Zone naturelle couverte par la ZPPAUP
Nh	Zone naturelle à constructibilité limitée, où existent déjà quelques constructions
Nhz	Zone naturelle à constructibilité limitée, où existent déjà quelques constructions, couverte par la ZPPAUP
Nca	Zone de carrière
Ncaz	Zone de carrière couverte par la ZPPAUP

Le plan comporte aussi :

- les terrains classés comme Espaces Boisés Classés à Conserver (E.B.C.), à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et L 130.2 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts dont la liste est portée sur les plans,
- les caractéristiques d'emprise des voies publiques et de recul des constructions en bordure de ces voies,

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine mixte d'habitat et de services, dense située en centre-ville.

Un secteur U1z est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

U1

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2 - Les constructions à usage agricole
- 3 – Les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.
- 5 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs.
- 6 - Les abris et annexes de toute nature sur terrain nu, qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les constructions destinées à l'habitat, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg sous réserve que :
 - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, circulations, stationnements...)
 - elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

2 -Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

3- L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

4- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur U1z, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

5- En secteur U1z, les constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, ...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences fixées ci-après :

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat

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

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées dans la partie donnant l'accès à l'unité foncière selon les types d'opérations.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et des cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc.....doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2- Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, il doit se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5a2.

Il doit pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres:

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979. Elles peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou respecter un recul maximum de 5 m par rapport à cet alignement. En secteur U1z, le recul est limité à 4 m par rapport à l'alignement.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur la parcelle ou sur des terrains contigus,
- En limite des emprises publiques et des voies non ouvertes à la circulation automobile, l'implantation à l'alignement peut être autorisée.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en respectant un retrait par rapport à cette limite, égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas d'immeuble de logements collectifs ou à usage d'hébergement collectif
- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclairement des pièces principales ou à usage d'activité.

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

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 70 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de deux étages sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables au-dessus du deuxième étage, sans excéder 10 m. Cette hauteur est portée à trois étages sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 12 m, pour les immeubles collectifs et constructions à usage d'hébergement collectif.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

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

- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Secteur U1z

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteur U1

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - Terrain et volume

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.

2 - Toiture

Les toitures des constructions nouvelles doivent être composées de tuiles courbes ou de bac acier, de teinte rouge vieilli ou gris anthracite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des annexes non accolées à l'habitation, à condition qu'elles soient situées à l'arrière de la construction principale.

3 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti

environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11). D'autres teintes peuvent être autorisées pour les bâtiments collectifs à étage sur justification d'une démarche architecturale et d'une bonne insertion au paysage urbain.

4 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par:

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants n'excédant pas 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

6 - Boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

ARTICLE 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant

Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes)	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos.
Logements personnes âgées	1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures, sur la parcelle supportant le logement).

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

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

De plus, dans les lotissements prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser une place de stationnement pour deux lots, dans les espaces communs.

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations comprenant des espaces communs et d'une superficie supérieure à 5000 m², un pourcentage minimum de la superficie de l'ensemble peut être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements peuvent être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues et variées est à privilégier.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine mixte d'habitat et de services, en centre-ville et dans les villages importants, à densité forte.

Un secteur U2z est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

U2

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère, du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2 - Les commerces, services, bureaux, ou halls d'exposition isolés ou en ensembles d'une surface totale de plancher développée hors œuvre supérieure à 500 m²,
- 3 - Les constructions à usage agricole
- 4 - Les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.
- 6 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7 - Les abris et annexes de toute nature sur terrains nus, qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les constructions destinées à l'habitat, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg sous réserve que :
 - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, circulations, stationnements...)
 - elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

2 -Les travaux de modification ou d'extension mineure des installations classées existantes ne sont autorisés que s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances.

3- L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

4- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur U2z, en application de l'article L421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

5 – En secteur U2z, les constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, ...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences ci-après :

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat

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

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées dans la partie donnant l'accès à l'unité foncière selon les types d'opérations.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et des cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc.....doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2- Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial

d'assainissement figurant en annexe 5a2.

Il doit pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation dans le respect des articles 15 et 16 du règlement de voirie départemental.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.)
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- En limite des emprises publiques et des voies non ouvertes à la circulation automobile, l'implantation à l'alignement peut être autorisée.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou respecter un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclairement des pièces principales ou à usage d'activité.

Elle n'est pas règlementée pour les constructions annexes.

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

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

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

- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Secteur U2z

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteur U2

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - Terrain et volume

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.

2 - Toiture

Les toitures des constructions nouvelles doivent être composées de tuiles courbes ou de bac acier, de teinte rouge vieilli ou gris anthracite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des annexes non accolées à l'habitation, à condition

qu'elles soient situées à l'arrière de la construction principale.

3 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

4 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètres
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants d'une hauteur maximale de 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

6 - Boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

ARTICLE 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes) Logements personnes âgées	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos. 1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement).

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

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

De plus, dans les lotissements prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser une place de stationnement pour deux lots, dans les espaces communs.

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations comprenant des espaces communs et d'une superficie supérieure à 5000 m², un pourcentage minimum de la superficie de l'ensemble peut être

aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements peuvent être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues et variées est à privilégier.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine mixte d'habitat et de services, située en périphérie du bourg, à densité moyenne.
Un secteur U3z est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

U3

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère, du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2 - Les commerces, services, bureaux, ou halls d'exposition isolés ou en ensembles d'une surface totale de plancher développée hors œuvre supérieure à 500 m²,
- 3 - Les constructions à usage agricole
- 4 – Les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.
- 6 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7 - Les abris et annexes de toute nature sur terrains nus qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les constructions destinées à l'habitat, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg sous réserve que :
 - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, circulations, stationnements...)
 - elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,

- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

2 -Les travaux de modification ou d'extension mineure des installations classées existantes ne sont autorisés que s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances.

3 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur U3z, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

5 – En secteur U3z, les constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, ...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences fixées ci-après :

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat

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

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées dans la partie donnant l'accès à l'unité foncière selon les types d'opérations.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2- Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5a2.

Il doit pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation dans le respect des articles 15 et 16 du règlement de voirie départemental.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles situées dans les secteurs U3 sont caractérisées par des implantations régulières et en retrait des limites séparatives.

Pour préserver cette urbanisation existante et l'intérêt paysager, la superficie minimale est fixée à 500 m². Elle peut être réduite à 300 m² pour chaque lot issu d'une opération groupée.

La superficie minimum de 500 m² n'est pas requise lorsqu'il s'agit d'agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante, pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- En limite des emprises publiques et des voies non ouvertes à la circulation automobile, l'implantation à l'alignement peut être autorisée.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- Dans la marge d'isolement, peuvent également être autorisées l'extension des constructions à usage d'habitation, la création d'annexes, de garages, de commerce de détail, de locaux communs ou des services publics ou privés, sous réserve qu'elles jouxtent les limites séparatives au maximum sur 30 mètres et qu'elles n'excèdent pas 4 m de haut.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclaircissement des pièces principales ou à usage d'activité.

Elle n'est pas règlementée pour les constructions annexes.

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

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de construction, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

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

- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Secteur U3z

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteur U3

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - Terrain et volume

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

Zone U3

Règlement du PLU de FEYTIAT

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.

2 - Toiture

Les toitures des constructions nouvelles doivent être composées de tuiles courbes ou de bac acier, de teinte rouge vieilli ou gris anthracite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des annexes non accolées à l'habitation, à condition qu'elles soient situées à l'arrière de la construction principale.

3 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

4 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètres
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants n'excédant pas 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

6 - Boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

ARTICLE 12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes) Logements personnes âgées	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos. 1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

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

De plus, dans les lotissements prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser une place de stationnement pour deux lots, dans les espaces communs.

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations comprenant des espaces communs et d'une superficie supérieure à 5000 m², un pourcentage minimum de la superficie de l'ensemble peut être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements peuvent être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues et variées est à privilégier.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine mixte d'habitat et de services, en périphérie du bourg ou dans les écarts, à densité réduite.
Un secteur U4z est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

U4

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère, du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2 - Les commerces, services, bureaux, ou halls d'exposition isolés ou en ensembles d'une surface totale de plancher développée hors œuvre supérieure à 500 m²,
- 3 - Les constructions à usage agricole
- 4 – Les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.
- 6 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7 - Les abris et annexes de toute nature sur terrain nu, qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les constructions destinées à l'habitat, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg sous réserve que :
 - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, circulations, stationnements...)
 - elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,

- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs et notamment que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant et que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants.

2 -Les travaux de modification ou d'extension mineure des installations classées existantes ne sont autorisés que s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances.

3 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur U4z, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

5 – En secteur U4z, les constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, ...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences fixées ci-après :

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat

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

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées dans la partie donnant l'accès à l'unité foncière selon les types d'opérations.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle vérifiées par une étude de sol préalable (voir schéma d'assainissement en annexe).

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2- Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5a2.

Il doit pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation dans le respect des articles 15 et 16 du règlement de voirie départemental.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le tissu parcellaire des zones U4 est caractérisé par un maillage aéré favorisant l'insertion paysagère des constructions et l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, pour préserver cette urbanisation existante et l'intérêt paysager, la superficie minimale est fixée à 1500 m². Elle peut être réduite à 1200 m² pour chaque lot issu d'une opération groupée.

La superficie minimum de 1500 m² n'est pas requise

- lorsqu'il s'agit d'agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante,
- pour la construction d'une habitation sur une parcelle ne présentant pas cette superficie à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle soit suffisante pour permettre la réalisation d'une filière d'assainissement autonome compatible avec la réglementation,
- pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A20, en raison de l'application de l'article L 111-1-4, sauf dérogations prévues par ce même article.

2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979, de la RD 704 et de la RD 320. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- En limite des emprises publiques et des voies non ouvertes à la circulation automobile, l'implantation à l'alignement peut être autorisée.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- Dans la marge d'isolement, peuvent également être autorisées l'extension des constructions à usage d'habitation, la création d'annexes, de garages, de commerce de détail, de locaux communs ou des services publics ou privés, sous réserve qu'elles jouxtent les limites séparatives au maximum sur 30 mètres et qu'elles n'excèdent pas 4 m de haut.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclaircissement des pièces principales ou à usage d'activité.

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

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 30 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

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

- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1- 5 7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

En raison du caractère particulièrement sensible de ce secteur, toute construction de quelque nature que ce soit peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Prescriptions architecturales

Là où les façades vues depuis l'A20 et les autres voies publiques doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les façades non vues depuis les lieux publics sont également à concevoir en harmonie avec l'ensemble de la construction. Cette exigence est appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

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

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

Secteur U4z

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteur U4

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - Terrain et volume

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.

2 - Toiture

Les toitures des constructions nouvelles doivent être composées de tuiles courbes ou de bac acier, de teinte rouge vieilli ou gris anthracite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des annexes non accolées à l'habitation, à condition qu'elles soient situées à l'arrière de la construction principale.

3 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

4 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètres
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants n'excédant pas 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

6 - Boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

ARTICLE 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos

Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes)	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos.
Logements personnes âgées	1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs
	+ aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

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

De plus, dans les lotissements prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser une place de stationnement pour deux lots, dans les espaces communs.

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20, soumis à des prescriptions paysagères :

Prescriptions d'aménagement du paysage

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

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

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

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

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations comprenant des espaces communs et d'une superficie supérieure à 5000 m², un pourcentage minimum de la superficie de l'ensemble peut être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements peuvent être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues et variées est à privilégier.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Zone U4

Règlement du PLU de FEYTIAT

36

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation économique, destinée aux activités économiques, de services, industrielles, artisanales ou commerciales et de loisir, notamment comportant des nuisances.

Un secteur UEz est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

UE

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions non liées à la réalisation d'activités économiques.
- 2 - Les constructions à usage agricole
- 3 – Les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées qui leurs sont liées sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 2 - Les logements destinés à la surveillance des installations, sous réserve qu'ils soient associés à une activité autorisée ci-dessus.
- 3 – Les opérations d'hôtellerie et de restauration sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 4 – Les activités de loisirs notamment celles provoquant des nuisances sonores sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;

6 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

7 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur UEz, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

8 – En secteur UEz, les constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP.

9 – Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements de service public et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, ...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences fixées ci-après :

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées aux activités économiques ou de loisirs

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées selon les types d'opérations, sans être inférieure à 6 m, dans la partie donnant accès à l'unité foncière.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc.....doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2- Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation dans le respect des articles 15 et 16 du règlement de voirie départemental.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour préserver l'urbanisation existante et l'organisation urbaine du secteur, la superficie minimale est fixée à 500 m². Ce minimum s'applique à chacun des lots issus d'un morcellement.

Cette superficie minimale n'est pas requise pour les constructions et ouvrages relatifs aux équipements de services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A20 et de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979, de la RD 704 et de la RD 320.

2 - Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile et aux transports en commun, sauf indications contraires portées aux documents graphiques. Les constructions et ouvrages relatifs aux équipements de services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement.

3 - Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des cheminements, piétons, parc de stationnement et autres emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des constructions et ouvrages relatifs aux équipements de services publics et/ou d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent sous réserve de ne pas aggraver les conditions d'accès et de visibilité sur la route départementale.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- Le long des routes départementales, hors agglomération, tout obstacle dur (tel que pylône, poteau, ouvrage maçonné, ...) qui serait implanté à moins de 4 mètres du bord de chaussée devra être protégé par un dispositif de retenue homologué, à implanter par le constructeur de l'ouvrage après accord technique du Conseil Départemental.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 5 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il est possible de construire sur limite séparative, d'un seul côté. De même, lorsqu'un bâtiment est déjà sur la limite, la construction voisine peut venir s'adosser au pignon de celui-ci.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

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

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 70 % et les constructions et ouvrages relatifs aux équipements de services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux

d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m.

- La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser 15 mètres et les équipements techniques (cheminées, machineries, centrales de traitement d'air...) nécessaires à la réalisation de l'activité ne peuvent pas dépasser 20 mètres.

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

- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les constructions et ouvrages relatifs aux équipements de services publics et/ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces règles,

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

En raison du caractère particulièrement sensible de ce secteur, toute construction de quelque nature que ce soit peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Prescriptions architecturales

Là où les façades vues depuis l'A20 et les autres voies publiques doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les façades non vues depuis les lieux publics sont également à concevoir en harmonie avec l'ensemble de la construction. Cette exigence est appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

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

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

Secteur UEz

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteur UE

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des

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

1 - Terrain et volume

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

L'intégration au site doit être réalisée par :

- La modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur, y compris s'il le faut pour le même bâtiment,
- L'articulation des bâtiments entre eux, en fonction des constructions basses de liaison.
- Les déblais et remblais doivent être limités, et ne pas excéder 3 m de hauteur.

2 - Toiture

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles courbes de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'utilisation de fibreciment de teinte naturelle est interdite.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent être aussi admises si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

3 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaire, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, ocre, gris, brun ou vert.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

4 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

5 – Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre.

- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètres
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants n'excédant pas 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Pour les autres constructions :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie, avec une hauteur maximum de 1,2 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage posé sur bordurage, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

6 - Boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos

Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes)	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos.
Logements personnes âgées	1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

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

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions paysagères :

Prescriptions d'aménagement du paysage

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

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

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

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

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation de loisirs, réservée aux activités liées au tourisme, aux sports et aux loisirs et aux équipements publics (cimetière).

Un secteur ULz est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

UL

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations non liées à une activité de sport, tourisme ou loisir, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 – Les constructions ou installations liées aux activités de loisirs générant des nuisances.
- 3 - Les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial.
- 4 - Les constructions à usage agricole
- 5 – Les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 6 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux, et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions et installations à usage touristique, sportif ou de loisirs et les logements associés destinés soit à l'hébergement temporaire soit à la surveillance des installations, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- 2 - Les installations classées nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées précédemment et les extensions mineures des installations existantes, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 3 - Les constructions et les installations nécessaires au cimetière.

4 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

5 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur ULz, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

7- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8 - En secteur ULz, les constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences ci après :

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées aux activités économiques ou de loisirs

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées selon les types d'opérations, sans être inférieure à 6 m, dans la partie donnant accès à l'unité foncière.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc.....doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha. Il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou respecter un recul minimum de 5 m, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- Dans le cas de parcelles jouxtant des voies piétonnes ou cyclistes, ou jouxtant des espaces verts, les constructions peuvent être implantées en limite séparative

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclairement des pièces principales ou à usage d'activité.

Elle n'est pas règlementée pour les constructions annexes.

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

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 25 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser 12 m.

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

- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Secteur ULz

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteur UL

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 – Toiture

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles courbes de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'utilisation de fibre ciment de teinte naturelle est interdite.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent aussi être admises si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

3 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

ARTICLE 12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes) Logements personnes âgées	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos. 1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

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

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat et de services, où une certaine densité est recherchée. Les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Un secteur AU1a est délimité correspondant à une densité plus faible. Un secteur AU1az est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

AU1

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2 - Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 5- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article suivant.
- 6 - Les constructions isolées.
- 7 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1 - Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils respectent les orientations d'aménagement, qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone, qu'ils présentent une densité moyenne de 10 logements ou lots à usage individuel à l'hectare, au minimum.
- 2 – En secteur AU1a et AU1az, les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils respectent les orientations d'aménagement et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone.

3 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité compatible avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus.

4 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

5 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur AU1za, en application de l'article L421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

7 - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre au minimum aux exigences fixées ci-après :

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat

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

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées dans la partie donnant l'accès à l'unité foncière selon les types d'opérations.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle vérifiées par une étude de sol préalable (voir schéma d'assainissement en annexe).

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2 - Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée.
- En limite des emprises publiques et des voies non ouvertes à la circulation automobile, l'implantation à l'alignement peut être autorisée.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou respecter un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclaircissement des pièces principales ou à usage d'activité.

Elle n'est pas règlementée pour les constructions annexes.

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

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m. Cette hauteur est portée à deux étages plus combles aménageables sur rez-de-chaussée pour les petits collectifs, la hauteur maximale autorisée étant de 10 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

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

- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Secteur AU1za

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteurs AU1 et AU1a

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - Terrain et volume

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.

2 – Toiture

Les toitures des constructions nouvelles doivent être composées de tuiles courbes ou de bac acier, de teinte rouge vieilli ou gris anthracite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des annexes non accolées à l'habitation, à condition qu'elles soient situées à l'arrière de la construction principale.

3 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11). D'autres teintes peuvent être autorisées pour les bâtiments collectifs à étage, sur justification d'une démarche architecturale et d'une bonne insertion au paysage urbain.

4 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

5 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètres
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants n'excédant pas 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit

6 - Boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

ARTICLE 12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes) Logements personnes âgées	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos. 1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

De plus, dans les lotissements prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser une place de stationnement pour deux lots, dans les espaces communs.

ARTICLE 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m², un pourcentage minimum de la superficie de l'ensemble peut être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté. Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements peuvent être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues et variées est à privilégier.

ARTICLE 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat et de services, de densité moindre. Les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sauf dans le cas de parcelles de taille réduite.

Un secteur AU2z est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

AU2

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 2 - Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 5- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article suivant.
- 6 - Les constructions isolées autres que celles autorisées à l'article suivant.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1 - Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone et qu'ils respectent les orientations d'aménagement.
- 2 - Les constructions individuelles à usage d'habitation ou d'activité compatible avec le voisinage des zones habitées, peuvent être autorisées sur des parcelles de moins de 2400 m² sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone.

3 - Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

4 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur AU2z, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

6 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7 – En secteur AU2z, les constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences fixées ci-après :

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat

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

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées dans la partie donnant l'accès à l'unité foncière selon les types d'opérations.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle vérifiées par une étude de sol préalable (voir schéma d'assainissement en annexe).

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2 - Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs ruraux non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, pour préserver l'urbanisation existante et l'intérêt paysager du tissu parcellaire caractérisé par un maillage aéré favorisant l'insertion paysagère des constructions, la superficie minimale est fixée à 1500 m². Elle peut être réduite à 1200 m² pour une opération groupée.

La superficie minimum de 1500 m² n'est pas requise lorsqu'il s'agit d'agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante, pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres secteurs la superficie des terrains n'est pas règlementée.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979, de la RD 704 et de la RD 320. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,

- Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles, peut être autorisé.
- En limite des emprises publiques et des voies non ouvertes à la circulation automobile, l'implantation à l'alignement peut être autorisée.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou respecter un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclairage des pièces principales ou à usage d'activité.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions annexes.

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

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 30 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

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

- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Secteur AU2z

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteur AU2

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - Terrain et volume

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.

2 – Toiture

Les toitures des constructions nouvelles doivent être composées de tuiles courbes ou de bac acier, de teinte rouge vieilli ou gris anthracite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des annexes non accolées à l'habitation, à condition qu'elles soient situées à l'arrière de la construction principale.

3 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11). D'autres teintes choisies dans le nouveau nuancier régional peuvent être autorisées pour les bâtiments à étage, sur justification d'une démarche architecturale et d'une bonne insertion au paysage urbain.

4 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

5 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètres
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants n'excédant pas 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

6 - Boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

ARTICLE 12**STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes)	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos.
Logements personnes âgées	1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

De plus, dans les lotissements prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser une place de stationnement pour deux lots, dans les espaces communs.

ARTICLE 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m², un pourcentage minimum de la superficie de l'ensemble peut être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Peuvent être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements peuvent être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

Aux abords des habitations, l'utilisation d'essences locales, feuillues et variées est à privilégier.

ARTICLE 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future à vocation économique, destinée aux activités économiques, de services, industrielles, artisanales ou commerciales et de loisir, notamment comportant des nuisances.

Un secteur AUEz est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

AUE

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation non liées à la réalisation d'activités économiques.
- 2 - Les constructions à usage agricole
- 3 – Les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées qui leurs sont liées sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 2 - Les logements destinés à la surveillance des installations, sous réserve qu'ils soient associés à une activité autorisée ci-dessus.
- 3 – Les opérations d'hôtellerie et de restauration sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 4 – Les activités de loisirs notamment celles provoquant des nuisances sonores sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article L 421-4 du code de l'urbanisme dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de

l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques;

6 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

7 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur AUEz, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

8 – En secteur AUEz, les constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent aux exigences fixées ci-après :

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées aux activités économiques ou de loisirs

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées selon les types d'opérations, sans être inférieure à 6 m, dans la partie donnant accès à l'unité foncière.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc.....doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres:

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour préserver l'urbanisation existante et l'organisation urbaine du secteur, la superficie minimale est fixée à 500 m². Ce minimum s'applique à chacun des lots issus d'un morcellement.

Cette superficie minimale n'est pas requise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A20 et de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979, de la RD 704 et de la RD 320.

2 - Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile et aux transports en commun, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement.

3 - Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des cheminements, piétons, parc de stationnement et autres emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 5 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il est possible de construire sur limite séparative, d'un seul côté. De même, lorsqu'un bâtiment est déjà sur la limite, la construction voisine peut venir s'adosser au pignon de celui-ci.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

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

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser 15 mètres et les équipements techniques (cheminées, machineries, centrales de traitement d'air...) nécessaires à la réalisation de l'activité ne peuvent pas dépasser 20 mètres.

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

- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1- 5 7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

En raison du caractère particulièrement sensible de ce secteur, toute construction de quelque nature que ce soit peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Prescriptions architecturales

Là où les façades vues depuis l'A20 et les autres voies publiques doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les façades non vues depuis les lieux publics sont également à concevoir en harmonie avec l'ensemble de la construction. Cette exigence est appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

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

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

Secteur AUEz

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteur AUE

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

1 - Terrain et volume

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

L'intégration au site doit être réalisée par :

- La modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur, y compris s'il le faut pour le même bâtiment,
- L'articulation des bâtiments entre eux, en fonction des constructions basses de liaison.
- Les déblais-remblais doivent être limités, et ne pas excéder 3 m de hauteur.

2 - Toiture

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles courbes de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'utilisation de fibreciment de teinte naturelle est interdite.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent aussi être admises, si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

3 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaire, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, ocre, gris, brun ou vert.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

4 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètres
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants n'excédant pas 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

6 - Boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 1.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes) Logements personnes âgées	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos. 1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

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

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

Prescriptions d'aménagement du paysage

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

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

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

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

ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future à vocation de sports et loisirs, destinée à accueillir des constructions et installations à usage de sport, tourisme ou loisirs.

AUL

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les constructions ou installations non liées à une activité de sport, tourisme ou loisir, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 – Les constructions ou installations liées aux activités de loisirs générant des nuisances.
- 3 - Les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial.
- 4 - Les constructions à usage agricole
- 5 – Les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 6 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés et de matériaux, et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les constructions et installations à usage touristique, sportif ou de loisirs et les logements associés destinés soit à l'hébergement temporaire soit à la surveillance des installations, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- 2 - Les installations classées nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées précédemment et les extensions mineures des installations existantes, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 3 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- 4 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences fixées ci-après :

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées aux activités économiques ou de loisirs

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées selon les types d'opérations, sans être inférieure à 6 m, dans la partie donnant accès à l'unité foncière.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

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

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle vérifiées par une étude de sol préalable (voir schéma d'assainissement en annexe).

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 320.

2 - Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile et aux transports en commun, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement.

3 - Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des cheminements piétons, parc de stationnement et autres emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- En limite des emprises publiques et des voies non ouvertes à la circulation automobile, l'implantation à l'alignement peut être autorisée.

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- Dans le cas de parcelles jouxtant des voies piétonnes ou cyclistes, ou jouxtant des espaces verts, les constructions peuvent être implantées en limite séparative

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m. Leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclaircissement des pièces principales ou à usage d'activité.

Elle n'est pas règlementée pour les constructions annexes.

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

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 25 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser 12 m.

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

- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

En raison du caractère particulièrement sensible de ce secteur, toute construction de quelque nature que ce soit peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Prescriptions architecturales

Là où les façades vues depuis l'A20 et les autres voies publiques doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les façades non vues depuis les lieux publics sont également à concevoir en harmonie avec l'ensemble de la construction. Cette exigence est appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

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

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

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

1 - Toiture

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles courbes de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'utilisation de fibreciment de teinte naturelle est interdite.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent aussi être admises, si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11). D'autres teintes choisies dans le nouveau nuancier régional peuvent être autorisées sur justification d'une démarche architecturale et d'une bonne insertion au paysage urbain.

3 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

ARTICLE 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes) Logements personnes âgées	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos. 1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

Prescriptions d'aménagement du paysage

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

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

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

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

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Un secteur AUltz est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

AUlt

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1 – Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1 - Les modifications, agrandissements, réhabilitation, extension et annexes, ainsi que les équipements publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation de la zone.

2 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur AUltz, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les extensions des constructions existantes doivent être réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

2 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc...)

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou respecter un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Les aménagements ou réhabilitations des constructions existantes peuvent être réalisés dans le volume existant quelle que soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

ARTICLE 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

ARTICLE 13

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, équipées ou non.

Un secteur Az est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.



ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, non liées à l'activité agricole.
- 2 - Les établissements artisanaux et industriels ainsi que les dépôts non liés à l'activité agricole.
- 3 - Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une construction autorisée à l'article 2, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les installations classées non mentionnées à l'article A 2
- 5 – Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs, sauf les aires naturelles de camping liées à l'exploitation.
- 6 - Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers non liés à l'activité agricole.
- 7 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et celles qui en demeurent l'accessoire, dans la mesure où elles sont intégrées à leur environnement et qu'elles constituent par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, un ensemble harmonieux, cohérent et groupé, ainsi que les logements associés, leurs extensions et leurs annexes.
- 2 - Les gîtes ruraux, les auberges rurales, les chambres d'hôtes aménagés dans un bâtiment déjà existant, et les aires naturelles de camping, sous réserve qu'ils constituent une activité directement liée à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

3 - Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

4 - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur Az, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

6 - En secteur Az, les constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE A4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les constructions à usage d'activité peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle vérifiées par une étude de sol préalable (voir schéma d'assainissement en annexe).

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux usées industrielles et assimilables :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres:

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

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

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A20, et de 75 m par rapport à la RD 704 en raison de l'application de l'article L 111-1-4, sauf dérogations prévues par ce même article et reportées sur les documents graphiques.

2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979 et de la RD 320. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- Lorsque la topographie ou la configuration de la parcelle l'exigent, en bordure de chemins ruraux ou de voies communales peu circulées.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.
Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas d'aménagement ou de changement d'affectation d'une construction existante, l'aménagement doit être réalisé dans le volume existant quelle que soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas particulier où un bâtiment existant sur la propriété voisine jouxte une partie de la limite séparative du terrain, l'adossement d'une construction peut être autorisée contre toute la surface jouxtant la limite.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés.

ARTICLE A 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est d'un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m.

La hauteur maximale des autres constructions est de 12 mètres et les équipements techniques nécessaires à la réalisation de l'activité (silos, machineries, centrales de traitement d'air...) ne peuvent pas dépasser 15 mètres.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

En raison du caractère particulièrement sensible de ce secteur, toute construction de quelque nature que ce soit peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Prescriptions architecturales

Là où les façades vues depuis l'A20 et les autres voies publiques doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les façades non vues depuis les lieux publics sont également à concevoir en harmonie avec l'ensemble de la construction. Cette exigence est appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

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

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

Secteur Az

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il convient de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteur A

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

I - Terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

II - Bâtiments à usage d'activité agricole

Les parois extérieures peuvent être réalisées en bois ou en plaques de bardage dont les teintes doivent être choisies en harmonie avec le cadre naturel : gris foncé, brun, kaki ou vert, ou en maçonneries enduites, ou en blocs de béton teintés dans la masse.

La couverture en plaques autoportantes est autorisée sous réserve d'adopter des teintes non claires : gris, vert, brun ou noir...

Les bâches de couverture, les filets brise-vent et les tunnels doivent adopter les mêmes teintes : gris, brun, kaki ou vert.

III - Bâtiments à usage d'habitation

1 - Toiture

Les toitures des constructions nouvelles doivent être composées de tuiles courbes ou de bac acier, de teinte rouge vieilli ou gris anthracite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des annexes non accolées à l'habitation, à condition qu'elles soient situées à l'arrière de la construction principale.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

3 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètres
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants n'excédant pas 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général)	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règlement du PLU de Feytiat

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20, soumis à des prescriptions paysagères :

Prescriptions d'aménagement du paysage

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

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

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

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

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées et plantés.

Les dépôts et stockages à l'air libre doivent être dissimulés par une composition végétale, d'essences locales et variées formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

ARTICLE A 14

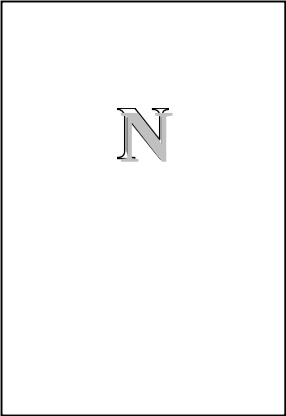
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle ou forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Plusieurs secteurs y sont délimités :

- Un secteur Nz est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.
- Un secteur Nca est destiné à l'exploitation de la carrière et à la réhabilitation du site après exploitation,
- Un secteur Ncaz correspond à l'exploitation de la carrière ou à la réhabilitation du site après exploitation, couverte par la ZPPAUP



ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement et toute utilisation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- 2 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

En zone N et Nz :

- Les extensions d'installations existantes dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant,
- Les transformations et changements d'affectation des bâtiments existants dès lors qu'ils ne compromettent pas les conditions d'exploitation agricole et le caractère architectural pré existant, et, en secteur Nz, sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP
- La construction d'annexes à l'habitation existante dans la limite de 20 m² de surface, en dehors de la zone Nz où elles sont interdites,
- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- La construction d'abris de jardin et d'abris pour animaux dans la limite de 20 m² de surface, en zone N seulement.
- La construction d'abris de jardin dans la limite de 20 m² de surface, dans le cadre d'une opération publique d'aménagement de jardins familiaux, en zone Nz.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- **Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation**, l'aménagement des bâtiments existants est autorisé sous réserve que toute disposition soit prise pour se prémunir contre les inondations. La reconstruction après sinistre doit s'accompagner d'une amélioration de la construction pour diminuer le risque (choix des matériaux, relèvement des niveaux habitables...).

En zone Nca et Ncaz :

- Dans le cadre de la réhabilitation du site, les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, au titre des établissements classés pour la protection de l'environnement, leurs bâtiments, dépôt et installations diverses, sous réserve que toute disposition soit prise pour réduire au minimum la gêne ou le risque,
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur implantation n'entrave pas la réhabilitation du site,
- La construction d'annexes à l'habitation existante et extension de celle-ci, sous réserve d'être effectuée en dehors des zones de remblai ou de dépôt.

ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les constructions à usage d'activité peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle vérifiées par une étude de sol préalable (voir schéma d'assainissement en annexe).

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2 - Eaux usées industrielles et assimilables :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres:

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

sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

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

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A20, et de 75 m par rapport à la RD 704 en raison de l'application de l'article L 111-1-4, sauf dérogations prévues par ce même article et reportées sur les documents graphiques.

2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979 et de la RD 320. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 10 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En zone N et Nz :

La surélévation des bâtiments existants n'est pas autorisée. En cas d'extension, la hauteur de celle-ci ne pourra en aucun cas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

En zone Nca et Ncaz :

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

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

Prescriptions architecturales

Là où les façades vues depuis l'A20 et les autres voies publiques doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les façades non vues depuis les lieux publics sont également à concevoir en harmonie avec l'ensemble de la construction. Cette exigence est appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

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

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

Secteurs Nz et Ncaz

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il convient de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteurs N et Nca

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - Terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

1 - Toiture

Les toitures des constructions nouvelles doivent être composées de tuiles courbes ou de bac acier, de teinte rouge vieilli ou gris anthracite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des annexes non accolées à l'habitation, à condition qu'elles soient situées à l'arrière de la construction principale.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois sont interdites. Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

3 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètres
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants n'excédant pas 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

ARTICLE 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

Prescriptions d'aménagement du paysage

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

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

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les cônes de vue doivent être préservés ; les hauteurs des plantations doivent les respecter.

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En zone Nca et Ncaz, les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Règlement du PLU de Feytiat

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle à constructibilité limitée, où existent déjà quelques constructions

- Un secteur NhZ est créé pour tenir compte de la ZPPAUP

Nh

ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- 2 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, l'aménagement d'aires naturelles de camping, les parcs de loisirs, stands de tir, pistes pour engins motorisés et autres installations liées à la pratique des sports et loisirs.
- 3 - Les établissements économiques, industriels, artisanaux et de service, ainsi que les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.
- 4 - Les bâtiments à usage agricole,
- 5 - Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- 6 - Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constituent pas une annexe de l'habitation.
- 7 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1 - Les installations classées soumises à déclaration, quand elles sont liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent ni inconvénient ni risque grave pour les personnes et les biens situés dans le voisinage ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activités à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant et que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants;
- 3 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

4 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, ...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat

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

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

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées dans la partie donnant l'accès à l'unité foncière selon les types d'opérations.

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les constructions à usage d'activité peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

II - Assainissement :

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle vérifiées par une étude de sol préalable (voir schéma d'assainissement en annexe).

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

2 - Eaux usées industrielles et assimilables :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres:

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

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

ARTICLE 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, pour préserver l'urbanisation existante et l'intérêt paysager, la superficie minimale est fixée à 1500 m².

La superficie minimum de 1500 m² n'est pas requise

- lorsqu'il s'agit d'agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante,
- pour la construction d'une habitation sur une parcelle ne présentant pas cette superficie à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle soit suffisante pour permettre la réalisation d'une filière d'assainissement autonome compatible avec la réglementation,
- pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A20, et de 75 m par rapport à la RD 704 en raison de l'application de l'article L 111-1-4, sauf dérogations prévues par ce même article et reportées sur les documents graphiques.

2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979 et de la RD 320. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

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

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,

ARTICLE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés.
- Dans la marge d'isolement, peuvent également être autorisées la création d'annexes, de garages, sous réserve qu'elles jouxtent les limites séparatives.

ARTICLE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 30 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est d'un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m. La hauteur maximale des autres constructions est de 10 mètres.

ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

En raison du caractère particulièrement sensible de ce secteur, toute construction de quelque nature que ce soit peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

Prescriptions architecturales

Là où les façades vues depuis l'A20 et les autres voies publiques doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les façades non vues depuis les lieux publics sont également à concevoir en harmonie avec l'ensemble de la construction. Cette exigence est appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

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

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

Secteur Nhz

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il convient de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

Secteur Nh

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

1 - Terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

1 - Toiture

Les toitures des constructions nouvelles doivent être composées de tuiles courbes ou de bac acier, de teinte rouge vieilli ou gris anthracite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des annexes non accolées à l'habitation, à condition qu'elles soient situées à l'arrière de la construction principale.

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

3 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les

couleurs de l'enduit de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Sur les limites de voies et emprises publiques, elles doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,40 mètre pouvant être surmonté ou non d'une clôture ajourée. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètre
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être réalisées soit par :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre
- Un grillage sombre n'excédant pas 1,80 mètres
- Une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Des panneaux rigides occultants n'excédant pas 1,80 mètre

Les murets en pierre sèche existants doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

ARTICLE 12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ²	1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 0.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m ² de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré) (2 ^{ème} degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes) Logements personnes âgées	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos. 1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.

Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

Prescriptions d'aménagement du paysage

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

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

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

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les cônes de vue doivent être préservés ; les hauteurs des plantations doivent les respecter.

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé