

**Département de la Corrèze**

# **Commune de CONCEZE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **REGLEMENT**

**PIECE 3.1**

| <b>PLU</b>         | <b>PRESCRIT</b>   | <b>ARRETE</b>                       | <b>APPROUVE</b>   |
|--------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| <b>ELABORATION</b> | <b>21/02/2012</b> | <b>15/04/2016 et<br/>04/01/2017</b> | <b>25/08/2017</b> |
|                    |                   |                                     |                   |

## SOMMAIRE

|                       |    |
|-----------------------|----|
| ZONE URBAINE U.....   | 3  |
| ZONE URBAINE AU ..... | 17 |
| ZONE AGRICOLE A ..... | 23 |
| ZONE NATURELLE N..... | 33 |
| ANNEXES .....         | 41 |

**Avertissement :**

Le présent règlement a été rédigé avant la recodification du code de l'urbanisme intervenue fin décembre 2015. Les références du code qui sont indiquées dans le présent document sont donc celles de l'ancien code.

L'architecture du règlement est conforme au code de l'urbanisme en vigueur à cette date.

## **ZONE URBAINE U**

Caractère de la zone :

La zone U correspond aux parties déjà urbanisées et équipées.

Elle a une vocation d'habitat, de services, de commerces, de bureaux, d'entrepôt et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien des types d'activités et du tissu bâti existant.

Rappel :

Les constructions neuves d'habitation devront respecter une marge de recul de 50m par rapport à la 1<sup>ère</sup> rangée d'arbres fruitiers dans les vergers.

Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 50m de la 1<sup>ère</sup> rangée d'arbres fruitiers.

La plantation de vergers et la replantation de vergers existants ne sont possibles qu'à 50m minimum des habitations.

La zone U est concernée par le périmètre de protection de l'église classée monument historique. Tous les projets situés dans ce périmètre seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

---

### **ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis,
- Les activités industrielles,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Toute construction susceptible de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :
  - d'altération de la nappe phréatique,
  - de nuisances sonores,
  - de nuisances olfactives,
  - de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

---

## **ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Rappels :

- 1/ L'installation des caravanes pour une durée supérieure à 3mois par an sera soumise à autorisation préalable.
- 2/ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- 3/ Les constructions et ensembles urbains repérés en tant qu'élément remarquable au titre du paragraphe III-2 de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir (article R421-28 du code de l'urbanisme).
- 4/ Tout travaux susceptibles de nuire à la préservation des éléments végétaux remarquables repérés au titre du paragraphe III-2 de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. (article R421-23-h)
- 5/ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé au titre des monuments historiques (Eglise de Concèze) ou adossée à cet immeuble. (article R421-28 du code de l'urbanisme).

Sont autorisés sous conditions:

- 1/ Les activités artisanales sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- 2/Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article U 1, ou au paragraphe ci-dessus sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

---

## **ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **1- Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Il ne peut y avoir d'accès nouveau sur la RD 901 hors agglomération sauf aménagement spécifique à définir avec le gestionnaire de la voie

### **2- Voirie :**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile, avec un minimum de 4m de largeur de plateforme.

---

## ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, les captages, forages et puits particuliers sont autorisés conformément aux réglementations en vigueur.

### 2 – Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'installation de dispositifs d'assainissement est autorisée à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. La création d'un assainissement individuel est soumis à l'avis technique du Service Public Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant rejet dans le milieu naturel. Les dispositifs à adopter seront conformes soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation concernant les installations classées.

### 3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures, terrasses, accès, etc...) seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié.

**Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.**

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

### 4 - Réseaux électriques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la parcelle privative aux lignes de transports d'énergie électrique doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les opérations nécessitant un permis d'aménager ou la réalisation de travaux ainsi que les groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas de d'impossibilité technique reconnue) y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle.

### 5 - Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

---

## ARTICLE U5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Les opérations d'aménagement doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

---

## ARTICLE U 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 1 – Règle générale

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, sur tout ou partie de leur façade. (cf croquis en annexe)

### 2 – Autres implantations possibles (cf croquis en annexe)

Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- implantation des constructions en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait est celui dominant dans la rue. Dans le cas de dents creuses, la limite d'implantation peut alors être celle des constructions voisines.

- implantation dans le prolongement de la façade pour les extensions des constructions,

3- implantation en retrait d'un minimum de 5 mètres pour les constructions annexes,

4 - implantation en retrait d'un minimum de 5 mètres pour les piscines,

5 – Cas particulier (cf croquis en annexe)

Les règles édictées aux paragraphes ci-dessus sont applicables à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance) **par rapport aux voies existantes.**

6 – Autre cas particulier : en dehors des zones agglomérées (au sens du code de la route), les constructions doivent respecter une marge de recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 901 pour les habitations et de 15m par rapport à l'axe pour les autres constructions.

---

## ARTICLE U 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (point 1) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (point 2), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m 00. (cf croquis en annexe)

Cette règle est applicable à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade, sans réduire la distance mesurée par rapport à la limite séparative. (cf croquis en annexe)

---

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

---

Non réglementée

---

**ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée

---

**ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

**1- Définitions**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Dans le cas où l'unité foncière est délimitée par deux ou plusieurs voies situées à des niveaux différents, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où la voirie a l'altitude la plus élevée.

(cf croquis en annexe)

**2 - Règles**

La hauteur maximale autorisée pour les constructions neuves ne doit pas excéder un étage sur rez de chaussée avec un maximum de 7 m à l'égout du toit.

Les combles peuvent être aménagés.

Toutefois, les aménagements de constructions existantes sont autorisés dans des bâtiments ayant une hauteur supérieure.

Les règles édictées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11 - 1 - GENERALITES**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites toutes constructions se référant à un modèle d'architecture traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençal, chalets en rondins (*fustes*)...

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents<sup>1</sup>. Des dispositions pourront être admises pour ces projets relevant d'une expression de l'architecture contemporaine par :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- le dessin de formes nouvelles,
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la Haute Qualité Environnementale.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **11 – 2 - RESTAURATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES (architecture traditionnelle et villas fin XIX – début XXème avant 1948)**

La restauration et l'aménagement des constructions anciennes se feront dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine, en ce qui concerne *les formes*, les éléments d'architecture, les matériaux, les couleurs et la mise en œuvre.

### **11 – 2 - 1 – Façades des constructions**

**Les projets de restauration de façade** devront prendre en compte l'architecture de l'immeuble et l'aspect des façades traditionnelles alentour.

**Le traitement des murs**, sera apprécié en fonction de la composition et de la technique de construction de la façade :

- les enduits anciens participant à l'architecture des édifices devront être conservés ou restitués, avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnel locaux. Les éléments de décor s'ils existent, (fausses chaînes d'angles...) seront reconduits,
- les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, seront rejointoyées au mortier de chaux, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierre.

### **Extensions ou adjonctions**

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, les extensions ne devront pas dénaturer la construction existante et devront être réalisées :

- soit en maçonnerie de pierre similaire à la construction existante,
- soit en bardage en bois brut prenant une teinte grisée avec le temps (PVC et bac acier exclu),
- soit en maçonnerie enduite.

Les volumes vitrés pourront être admis, sous réserve de ne pas compromettre l'architecture existante et d'être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal pré laqué ou destiné à être peint.

### **Sont interdits :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)  
Les imitations de matériaux (fausses pierres, faux bois, faux joints, etc...)

---

<sup>1</sup> STAP, CAUE ou l'architecte conseil de la DDT



En dehors des bardages traditionnels (bois, ardoise), les matériaux brillants non traités tel que bac en acier, etc....

### **11 – 2 – 2 - Les ouvertures et les menuiseries**

Les menuiseries (portes, fenêtres et volets extérieurs) anciennes et de qualité seront conservées et restaurées si elles sont en bon état.

Les menuiseries remplacées ou nouvelles seront réalisées dans les mêmes formes, épaisseurs et profils que les menuiseries anciennes existantes.

La réfection des menuiseries sera réalisée de préférence en bois peint ou en métal (aluminium prélaqué ou teinté...) avec une unité dans l'aspect des menuiseries sur l'ensemble de la construction.

La surélévation ainsi que les nouveaux percements devront respecter les règles de composition et notamment les axes des percements existants.

Les ouvertures devront avoir des dimensions plus hautes que larges.

Les ouvertures dans les toits (lucarnes, châssis de toits, outeaux, etc...) seront en nombre limité, inférieur ou égal au nombre de baies situées au niveau inférieur. Leurs dimensions seront-elles aussi inférieures aux dimensions des baies situées au niveau inférieur.

Les menuiseries seront dans les tons de gris, beige, brun, bordeaux. Sont également autorisées les lasures foncées (teinte brou de noix) sur les menuiseries de constructions anciennes (exemple porte de grange, encadrement en bois).

Sur les bâtiments fin 19<sup>e</sup> début 20<sup>e</sup>me, les menuiseries seront peintes.

#### **Sont interdits :**

Les teintes vives et brillantes (y compris le blanc pur) en particulier les rouges ou jaunes (par exemple jaune abricot, miel, brun acajou).

### **11 – 2 - 3 – Les toitures**

**Les projets de réfection de toiture** devront prendre en compte l'architecture de l'immeuble et l'aspect des couvertures traditionnelles alentour, notamment en terme de couleur.

**Les réfections de couverture** devront réutiliser le matériau originel, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelles, à savoir :

- ardoises<sup>2</sup> de préférence posées à pureau décroissant,
- petites tuiles (50 au m<sup>2</sup>)

La réutilisation du matériau originel dans le respect des mises en œuvre traditionnelles s'appliquent aussi aux accessoires de couvertures (faitages, dessous de toit, rives...).

Les collecteurs et descentes d'eau pluviales seront réalisées en zinc.

#### **Extensions ou adjonctions**

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, les extensions ne devront pas dénaturer la construction existante et devront utiliser les matériaux de toiture suivants :

- ardoises,
- petites tuiles de couleur rouge foncé (50/m<sup>2</sup>) dans le cas où le bâtiment est couvert avec ce matériau,
- tuiles de couleur rouge foncé de plus grand format (17 /m<sup>2</sup>) acceptées dans certains cas,

---

<sup>2</sup> le terme « ardoises » comprend les ardoises naturelles de Corrèze, les autres ardoises naturelles (Angers ou Espagne), les ardoises artificielles en fibrociment (4 mm au maximum)

- couverture métallique (zinc pré patiné ou bac acier) d'aspect mat et de teinte ardoisée,
- toiture terrasse, avec protection d'étanchéité en graviers,
- toiture végétale,
- verre.

Une couverture de tuiles mécaniques grand moule type 1930 (losangé ou à côte centrale), sera admise uniquement en cas de restauration de constructions existantes (villas fin 19<sup>e</sup> siècle ou début 20<sup>e</sup>, hangars...) en remplacement de tuiles existantes à condition que la forme et la teinte soient identiques à l'existant (teinte brune ou rouge vieilli d'aspect uni),

De préférence, les extensions devront avoir le même matériau de couverture que le bâtiment original.

#### **11 – 2 - 4 - Cas particulier des bâtiments agricoles traditionnels existants:**

La volumétrie générale, la pente de toiture et la largeur des pignons seront conservées.

Si le bâtiment conserve en tout ou partie sa vocation agricole, l'emploi du bac acier de teinte ardoise pourra être autorisé.

En cas de changement de destination d'ancien bâtiment agricole en habitation, la couverture devra retrouver les dispositions et l'aspect du matériau d'origine.

La création d'ouverture en toiture se fera sous forme de châssis, de verrière, de lucarne rampante ou de lucarne porte, dont les proportions, le nombre et la teinte seront adaptées au volume de la toiture.

Le format et les encadrements des baies existantes telles que les portes charretières, portes d'étables, lucarnes fenières, devront être restaurés et conservés. Les menuiseries anciennes peuvent être conservées en tant que volets. Les grands formats de baie se prêtent à une recomposition bois / vitrage.

La création de nouvelles baies devra prendre en compte les proportions et les finitions des baies existantes (encadrement, ..) et conserver la lisibilité de l'architecture initiale.

En pignon, les nouvelles baies devront respecter l'axe de symétrie. Si la taille du pignon est modeste, il sera préférable de ne pas créer de baie dans ces murs traditionnellement aveugles.

Dans le cas de transformation d'anciens bâtiments agricoles en habitation, les fermetures seront constituées de volets battants ou coulissants. Les volets roulants intégrés, pourront être autorisés, dans le cadre d'un projet de rénovation contemporaine à condition qu'ils ne soient pas apparents.

#### **11 – 2 – 5 – Autres constructions**

##### **11 – 2 – 5 – 1 – les vérandas**

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Les profilés seront de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (par exemple : gris foncé, vert anglais, gris-quartz, brun...).

### **11 – 2 – 5 – 2 – Les bâtiments annexes**

#### **LES LOCAUX DE SURFACES INFÉRIEURES À 20 M2, LES GARAGES ET LES ABRIS DE JARDIN**

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale. Les enduits seront de couleur beige foncé, gris-beige, beige-ocré, sable foncé ou seront en bardage bois brut laissé naturel ou en bois traité à cœur ou lasurés de teinte sable reflet gris, gris kaki (pour les abris de jardins) à l'exclusion des teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou).

Les toitures des constructions annexes seront :

- soit identique à celle des constructions principales,
- soit de teinte ardoise,

Soit en toiture terrasse végétalisée.

*Elles pourront avoir une pente moindre que celle de la construction principale et un seul versant quand elles sont accolées au bâtiment principal.*

L'utilisation de matériaux non traditionnels tels que la tôle galvanisée ou l'emploi à nu des matériaux préfabriqués (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont en bois.

#### **PUITS, FOURS et SECHOIRS A CHATAIGNES**

Les puits, les fours, les séchoirs à châtaigne seront conservés et restaurés de préférence sauf si la construction menace la sécurité ou la salubrité publique.

#### **AUTRES**

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire (exemple : unités de compostage et de méthanisation, etc...) ne doivent pas être visibles du domaine public.

### **11 - 3 - CONSTRUCTIONS NEUVES OU AMENAGEMENTS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES D'ARCHITECTURE RECENTE (postérieures à 1948)**

*Cette partie du règlement est adaptée aux constructions nouvelles ou aux transformations de constructions existantes récentes, au caractère varié.*

#### **11 – 3 – 1 – Implantation et volumétrie**

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle et s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

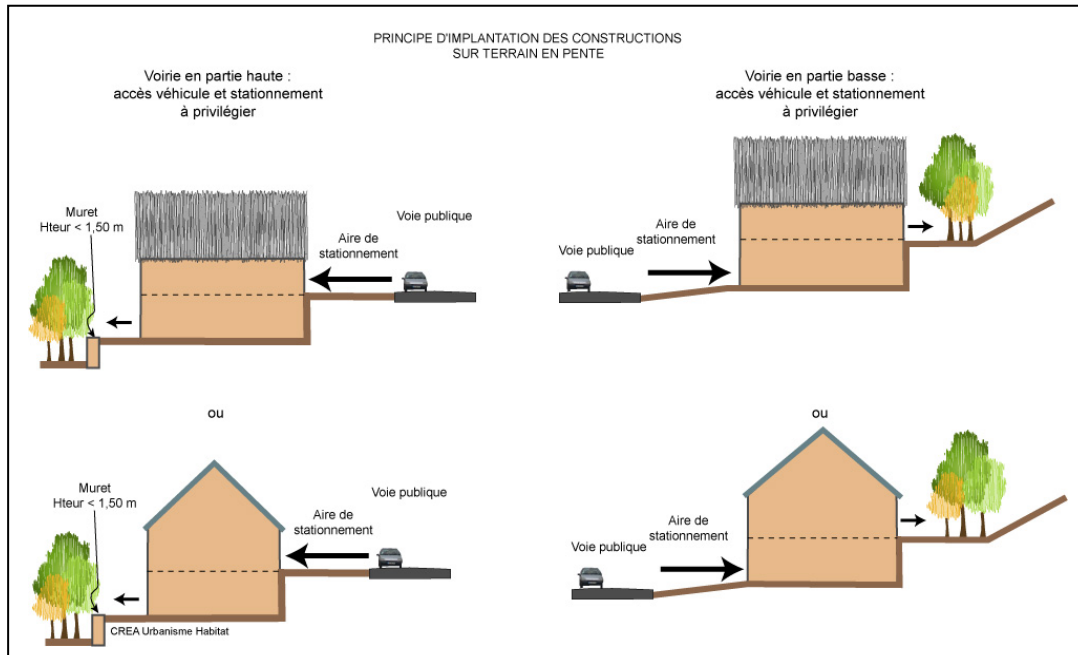
Le plan de forme rectangulaire avec toit à 2 pentes, avec faitage dans le sens de la longueur, sera privilégié.

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre.

Sur terrain en pente, les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager, selon les principes suivants :



### 11 – 3 - 2 – Façades des constructions

Les enduits seront de couleur beige foncé, gris-beige, beige-ocré, sable foncé.

Les bardages bois seront en bois laissé naturel ou en bois traité à cœur ou lasurés de teinte sable reflet gris, beige à l'exclusion des teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou).

L'isolation extérieure recouverte par du bardage présentant un aspect bois est admis. En ce cas, il aura une teinte claire : gris - beige.

#### Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)
- En dehors des bardages traditionnels (bois, ardoise), les matériaux brillants non traités tel que bac en acier, etc....
- Le blanc pur ainsi que les teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou) sur de grandes surfaces.

### 11 – 3 - 3 – Les ouvertures et les menuiseries

Les menuiseries seront de teintes : gris, beige, brun, bordeaux ou autres teintes discrètes et non criardes.

Les lasures de teinte sombre pourront être autorisées (brun, chêne foncé, noyer).

Sont interdites :

Les polychromies

Les teintes vives et brillantes (y compris le blanc pur).

### **11 – 3 – 4 - Les toitures**

La pente des toitures sera au minimum de 35 degrés (soit 70%). Des dispositions différentes pourront être admises pour des constructions annexes (cf paragraphe 11-3-6) ou pour des extensions de petit volume (inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

Les couvertures seront constituées d'ardoises ou de matériau de taille et d'aspect équivalent (matériau plan sans onde ni écaille, de teinte grise ardoisée d'aspect mat et de petite taille (17 au m<sup>2</sup>)).

En cas de réfection ou d'extension de couverture existante, le matériau en place pourra être réutilisé, à l'exception des matériaux de couleur vive, des bardages métalliques brillants et des matériaux de récupération, qui ne sont pas autorisés.

Les ouvertures dans les toits (lucarnes, châssis de toits, outeaux, etc...) seront en nombre limité, inférieur au nombre de baies situées au niveau inférieur. Leurs dimensions seront-elles aussi inférieures aux dimensions des baies situées au niveau inférieur.

Sont interdites ;

- les tuiles canal ou romane
- les tuiles de couleur sablé champagne, tons mêlés
- les toitures en bac acier (sauf pour les constructions annexes (cf paragraphe 11-3-6) ou les petites extensions).

### **11 – 3 – 5 – Cas particulier des bâtiments d'activités**

Cette partie du règlement traite des ateliers, entrepôts, etc...

#### **11 - 3 – 5 - 1– Façade**

Les mêmes matériaux seront utilisés pour toutes les façades (unité d'aspect).

L'appareillage des pierres sera réalisé selon la tradition locale

L'emploi de bardages bois en partie verticale sur soubassement enduit est recommandée.

Pour les matériaux destinés à être recouverts, il est recommandé d'employer les enduits au mortier de chaux teintée.

**Sont interdits :**

**Les enduits extérieurs et les joints au ciment blanc ou gris.**

Les polychromies et les teintes vives et brillantes ainsi que les enduits extérieurs blanc cru utilisés sur de grandes surfaces.

#### **11 – 3 – 5 - 2 - Toiture et couverture**

La pente de toiture sera de 35 ° sauf pour les constructions isolées et de très grande hauteur où une pente faible sera acceptée. Dans ce cas, elle sera au moins égale à 15°.

A défaut de couverture en ardoise naturelle, les toitures seront en bac acier ou fibre-ciment de teinte ardoise.

### **11 – 3 – 6 - AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### **11 – 3 – 6 – 2 - LES VÉRANDAS**

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Les profilés seront de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (par exemple : gris foncé, vert anglais, gris quartz, brun...).

## 11 – 3 – 6 – 3 – LES BATIMENTS ANNEXES

### LES LOCAUX DE SURFACES INFÉRIEURES À 20 M<sup>2</sup>, LES GARAGES ET LES ABRIS DE JARDIN

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale. Les enduits seront de couleur beige foncé, gris-beige, beige-ocré, sable foncé. Ils pourront aussi être en bardage bois. En ce cas, ils seront en bardage bois brut laissé naturel ou en bois traité à cœur ou lasurés de teinte sable reflet gris, gris kaki (pour les abris de jardins) à l'exclusion des teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou).

Les toitures des constructions annexes seront :

- soit identique à celle des constructions principales,
- soit de teinte ardoise.

*Elles pourront avoir une pente moindre que celle de la construction principale et un seul versant quand elles sont accolées au bâtiment principal.*

L'utilisation de matériaux non traditionnels tels que la tôle galvanisée ou l'emploi à nu des matériaux préfabriqués (briques creuses, parpaings) est interdit.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont en bois.

### PUITS, FOURS et SECHOIRS A CHATAIGNES

Les puits, les fours, les séchoirs à châtaigne seront conservés et restaurés de préférence sauf si la construction menace la sécurité ou la salubrité publique.

## 11 - 4 - CLOTURES

Les clôtures traditionnelles existantes (maçonnerie et fer forgé) doivent être préservées et restaurées avec les techniques et matériaux d'origine.

Les soutènements et murs existants doivent être restaurés.

La teinte des clôtures sera en harmonie avec les teintes utilisées pour le bâti (menuiseries et/ou façades) implanté sur la propriété à clore.

Afin de maintenir une transparence visuelle, les clôtures devront être constituées :

- soit de murs bahuts en pierres locales ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmontés de grilles ajourées, harmonisées avec celle des clôtures voisines. Leur hauteur n'excèdera pas 1.60 m tout compris avec une hauteur maximum de 0.60 m pour le mur bahut.
- soit de haies vives d'essences locales se référant à la liste annexée au règlement, éventuellement doublées d'un grillage métallique ou d'une clôture en bois

Les portails seront de hauteur limitée à 1.60. Ils seront constitués d'une grille en métal ou d'une barrière en bois. Les matériaux seront laissés bruts ou ils seront de couleur foncée.

Sont interdites :

- Les clôtures opaques (par exemple, filets, claustras, plaques de béton, etc...) à l'exception des murets en pierre ou moellons de pierre rejointoyés,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les clôtures d'une hauteur totale supérieure à 1,50 m.

## 11 – 5 - LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Leur démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain,

## 11 – 6 - LES ENERGIES RENOUVELABLES

### Dispositions générales :

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran **pourra** être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments est soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

### Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :

Les panneaux solaires sont proscrits lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe **sur des édifices remarquables ou intéressants (repéré au titre de l'article L 123.1.5 III-2)**. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

**Sur des bâtiments ordinaires**, l'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la couverture et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera au faitage ou à l'égot.

**Les petites annexes (inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), extensions ou appentis**, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent à la couverture en place.

La structure compartimentée de **la véranda** se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la couverture est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

---

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sauf impossibilité technique.

---

## **ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### 1 – Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

### 2 - Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aménagements paysagers pourront se reporter aux recommandations de la plaquette « Osez les haies variées » du CAUE19, jointe en annexe.

### 3 - Espaces boisés classés

Sans objet

---

## **ARTICLE U 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions neuves doivent au moins respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).



## **ZONE URBAINE AU**

Caractère de la zone :

La zone AU est un secteur suffisamment équipé à sa périphérie immédiate. Elle est destinée à l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Rappel :

Les constructions neuves d'habitation devront respecter une marge de recul de 50m par rapport à la 1<sup>ère</sup> rangée d'arbres fruitiers dans les vergers.

Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 50m de la 1<sup>ère</sup> rangée d'arbres fruitiers.

La plantation de vergers et la replantation de vergers existants ne sont possibles qu'à 50m minimum des habitations.

La zone AU est concernée par le périmètre de protection de l'église classée monument historique. Tous les projets situés dans ce périmètre seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

---

### **ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les affouillements et exhaussements s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis
- Les activités industrielles.
- Les nouveaux bâtiments agricoles
- Toute construction susceptible de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :
  - d'altération de la nappe phréatique,
  - de nuisances sonores,
  - de nuisances olfactives,
  - de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

---

### **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Rappels :

1/ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements

internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Ces opérations devront respecter les principes d'aménagement et le programme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. **(Cf pièce 5 du dossier de PLU)**

---

### **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

#### **1- Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**Les accès seront regroupés en compatibilité avec les orientations d'aménagement. (Cf pièce 5 du dossier de PLU)**

**Pas d'accès direct sur la RD56E pour le secteur de Champ Chatignolle.**

#### **2- Voirie :**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile, avec un minimum de 4m de largeur de plateforme.

---

### **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, les captages, forages et puits particuliers sont autorisés conformément aux réglementations en vigueur.

#### **2 – Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'installation de dispositifs d'assainissement est autorisée à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. La création d'un assainissement individuel est soumis à l'avis technique du Service Public Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant rejet dans le milieu naturel. Les dispositifs à adopter seront conformes soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation concernant les installations classées.

#### **3 – Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toitures, terrasses, accès, etc...) seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié.

**Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site. Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.**

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

#### **4 - Réseaux électriques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la parcelle privative aux lignes de transports d'énergie électrique doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

Pour les opérations nécessitant un permis d'aménager ou la réalisation de travaux ainsi que les groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas de d'impossibilité technique reconnue) y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle.

#### **5 - Défense incendie**

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

---

### **ARTICLE AU5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les opérations d'aménagement doivent prévoir le raccordement au réseau de communications numériques. En l'absence et en l'attente de raccordement de ce réseau, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

---

### **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

1/ Les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- soit pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, sur tout ou partie de leur façade,
- soit implantation **de la façade** en retrait dans une bande de 5 à 10 mètres pour des raisons de sécurité des accès et de stationnement.

2/ Une marge de recul minimum de 5 m est imposée pour les constructions des annexes et les piscines.

**3/ Disposition particulière pour le secteur de Champ Chatignolle** : les constructions devront s'implanter dans une bande située entre 25 et 40 m de l'axe de la RD56E.

4/ Les règles édictées aux paragraphes ci-dessus sont applicables à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance) **par rapport aux voies existantes.**

5/ Cas particulier : en dehors des zones agglomérées (au sens du code de la route), les constructions doivent respecter une marge de recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 901 pour les habitations et de 15m par rapport à l'axe pour les autres constructions.

---

#### **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (point 1) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (point 2), doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m 00.

Cette règle est applicable à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).

Toutefois le présent article ne s'applique pas :

- aux piscines
- aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade.

---

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

---

Non réglementée

---

#### **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle est applicable à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).

---

#### **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **1- Définitions**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Dans le cas où l'unité foncière est délimitée par deux ou plusieurs voies situées à des niveaux différents, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où la voirie a l'altitude la plus élevée.

## 2 - Règles

La hauteur maximale autorisée pour les constructions neuves ne doit pas excéder un étage sur rez de chaussée avec un maximum de 7 m à l'égout du toit.  
Les combles peuvent être aménagés.

---

### ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

---

Se reporter aux dispositions de l'article 11 de la zone U.

**Concernant l'orientation des constructions, elles devront être en compatibilité avec les indications relatives à la ligne de faîtage qui figurent dans les orientations d'aménagement. (Cf pièce 5 du dossier de PLU)**

**Concernant les clôtures, elles devront être en compatibilité avec les orientations d'aménagement. (Cf pièce 5 du dossier de PLU)**

---

### ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, sauf impossibilité technique.  
Deux places de stationnement non closes sont exigées sur le terrain d'assiette de la construction.

---

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

---

#### 1 – Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

**Disposition particulière au secteur de Champ Chatignolle : Maintenir une zone dégagée entre les deux zones d'accès commun** : pas de construction et pas de plantations pouvant gêner la visibilité aux abords de la voie, dans un triangle de 2.5 m de profondeur par rapport au bord de la chaussée, entre ces deux zones d'accès commun.

#### 2 - Plantations

**Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en compatibilité avec les orientations d'aménagement. (Cf pièce 5 du dossier de PLU)**

En lisière avec les zones agricoles (classées A) et naturelles (classées N), des haies devront être conservées ou reconstituées avec des essences locales et variées, **en compatibilité avec les orientations d'aménagement. (Cf pièce 5 du dossier de PLU)**.

Les aménagements paysagers pourront se reporter aux recommandations de la plaquette « Osez les haies variées » du CAUE19, jointe en annexe.

#### 3 - Espaces boisés classés

Sans objet

---

**ARTICLE AU 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Dans le cas de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureau et d'enseignement, aux établissements ou parties d'établissement d'accueil de la petite enfance et aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, les constructions neuves doivent au moins respecter la réglementation thermique en vigueur. Les constructeurs peuvent, s'ils le souhaitent, aller au-delà des exigences réglementaires en vigueur en produisant des bâtiments à énergie positive (BEPOS).

## **ZONE AGRICOLE A**

C'est un secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui ne mettent pas en cause la vocation de la zone.

Extension des habitations existantes autorisées.

**Changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique du PLU uniquement.**

Elle comprend le secteur suivant :

- un secteur Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel pourront être autorisées quelques constructions nouvelles, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- un secteur Ax : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel pourront être autorisées des constructions nouvelles à usage artisanal et d'entrepôt, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

En outre, le document graphique du PLU comprend des secteurs à suspicion de zones humides qui sont identifiés par une trame spécifique et dans lesquels il est fixé des dispositions particulières.

Enfin, le document graphique du PLU comprend des secteurs identifiant la trame verte et bleue par une trame spécifique et dans lesquels il est fixé des dispositions particulières.

Rappel :

Les constructions neuves d'habitation **autorisées dans la zone** devront respecter une marge de recul de 50m par rapport à la 1<sup>ère</sup> rangée d'arbres fruitiers dans les vergers.

Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 50m de la 1<sup>ère</sup> rangée d'arbres fruitiers.

La plantation de vergers et la replantation de vergers existants ne sont possibles qu'à 50m minimum des habitations.

La zone A est concernée par le périmètre de protection de l'église classée monument historique. Tous les projets situés dans ce périmètre seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

---

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

En outre, **dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue**, identifiés au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les clôtures infranchissables, qui s'opposeraient aux continuités écologiques,
- toute artificialisation des berges naturelles des cours d'eau autre que celles nécessaires aux infrastructures d'intérêt public,
- toute occupation et utilisation du sol, susceptible de porter atteinte au potentiel biologique et au bon fonctionnement écologique des zones humides (construction, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation).

---

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

---

Rappels :

- 1/ Les clôtures autres que les clôtures agricoles, sont soumises à déclaration préalable.
- 2/ Les constructions et ensembles urbains repérés en tant qu'élément remarquable au titre du paragraphe III-2 de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir (article R421-28 du code de l'urbanisme).
- 3/ Tout travaux susceptibles de nuire à la préservation des éléments végétaux remarquables repérés au titre du paragraphe III-2 de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. (article R421-23-h)
- 4/ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé au titre des monuments historiques (Eglise de Concèze) ou adossée à cet immeuble. (article R421-28 du code de l'urbanisme).

### **I – Dans la zone A, sont autorisés :**

- les constructions, installations et clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les clôtures des constructions admises dans la zone, à l'exception des clôtures agricoles, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne mettent pas en cause la vocation de la zone, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou d'annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La densité de ces annexes est limitée à 3 bâtiments par parcelle.
- Est autorisé le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. **Seul est admis le changement de destination à vocation d'habitation et d'hébergement touristique.** Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.
- Tout logement mobile pourra être autorisé par la mairie à condition d'être utilisé en tant que logement de fonction nécessaire à l'activité agricole pendant une durée limitée.



(Page 23 du règlement – zone A)

*C'est un secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui ne mettent pas en cause la vocation de la zone.*

*Extension des habitations existantes autorisées.*

*Les bâtiments identifiés sur le document graphique du PLU et listés à la fin du règlement sont autorisés à changer de destination.*

---

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

---

*I – Dans la zone A, sont autorisés :*

- les constructions, installations et clôtures à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,*
- Les clôtures des constructions admises dans la zone, à l'exception des clôtures agricoles, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage*
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne mettent pas en cause la vocation de la zone, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.*
- les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou d'annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La densité de ces annexes est limitée à 3 bâtiments par parcelle.*
- Est autorisé le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Seul est admis le changement de destination à vocation d'habitation, d'hébergement touristique et d'artisanat et commerce de détail. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.*
- Tout logement mobile pourra être autorisé par la mairie à condition d'être utilisé en tant que logement de fonction nécessaire à l'activité agricole pendant une durée limitée.*

## **II - Dans les secteurs à suspicion de zones humides :**

Outre les règles applicables en zone A, les constructions et aménagements envisagés ne doivent pas porter atteinte à la préservation des zones humides. Selon les critères édictés à l'article R 211-108 du code de l'environnement et dans l'arrêté du 24 juin 2008, il est rappelé à tout propriétaire qui serait effectivement situé en zone humide, qu'il devra déposer un dossier en préfecture au titre de la rubrique 3.3.1.0 (loi sur l'eau).

## **III - Dans le secteur Ah**

A condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que les réseaux soient suffisants, sont admises les occupations suivantes :

- l'évolution, le changement de destination et l'extension des constructions existantes,
- les constructions nouvelles.

## **IV - Dans le secteur Ax**

A condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que les réseaux soient suffisants, sont admises les constructions nouvelles à usage artisanal et d'entrepôt.

---

## **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **1- Accès :**

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

Il ne peut y avoir d'accès nouveau sur la RD 901 hors agglomération sauf aménagement spécifique à définir avec le gestionnaire de la voie.

### **2- Voirie :**

Les voies desservant les constructions à usage d'habitation, de gîtes ou liées au fonctionnement des campings autorisés dans la zone doivent présenter des dimensions suffisantes pour permettre la circulation et le retournement des véhicules de secours d'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Non réglementé pour les autres catégories de constructions

---

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, les captages, forages et puits particuliers sont autorisés conformément aux réglementations en vigueur.

## **2 – Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'installation de dispositifs d'assainissement est autorisée à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. La création d'un assainissement individuel est soumis à l'avis technique du Service Public Assainissement Non Collectif (SPANC).

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant rejet dans le milieu naturel. Les dispositifs à adopter seront conformes soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation concernant les installations classées.

## **3 – Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain.

## **4 - Défense incendie**

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

---

## **ARTICLE A 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m de l'axe des routes départementales classée en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie (voir règlement de la voirie départementale).

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des autres voies avec une distance minimum équivalente à 5 m.

Cette marge de recul ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Elle ne s'applique pas non plus aux piscines.

Autre cas particulier : en dehors des zones agglomérées (au sens du code de la route), les constructions doivent respecter une marge de recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 901 pour les habitations et de 15m par rapport à l'axe pour les autres constructions.

---

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une marge de recul minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 3 mètres. Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un pignon, la hauteur mesurée pour le calcul de la marge de recul est celle du faîtage.

---

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

---

Les annexes seront situées sur l'unité foncière, à proximité immédiate du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à moins de 10 m de la construction dont elles dépendent.

Cette distance est portée à 20 m maximum pour les piscines et les pools houses.

Cette distance est portée à 50 m maximum pour :

- les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> de type abris de jardins,
- les annexes destinées à accueillir des animaux.

---

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

1/ Pour les extensions de bâtiments existants :

Les extensions des bâtiments existants sont limitées à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à condition que l'ensemble n'excède pas 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Pour les petites habitations, lorsque la surface du bâtiment existant et de son extension n'atteignent pas 100 m<sup>2</sup>, la surface de l'ensemble peut être portée jusqu'à 100 m<sup>2</sup> maximum.

2/ L'emprise au sol maximum des annexes est limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface par bâtiment. Cette surface est réduite pour les abris de jardins à 15 m<sup>2</sup> par bâtiment.

3/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

4/ Dans les secteurs Ah et Ax, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50% de la surface du terrain à bâtir.

---

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 4,5 m au point le plus haut.

Dans les secteurs Ah et Ax, la hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égoût.

---

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11 - 1 - GENERALITES**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent essentiellement aux constructions d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés

comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents<sup>3</sup>. Des dispositions pourront être admises pour ces projets relevant d'une expression de l'architecture contemporaine par :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité,
- le dessin de formes nouvelles,
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la Haute Qualité Environnementale.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 11 – 2 – REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES

### 11 – 2 - 1- Implantation et adaptation au terrain

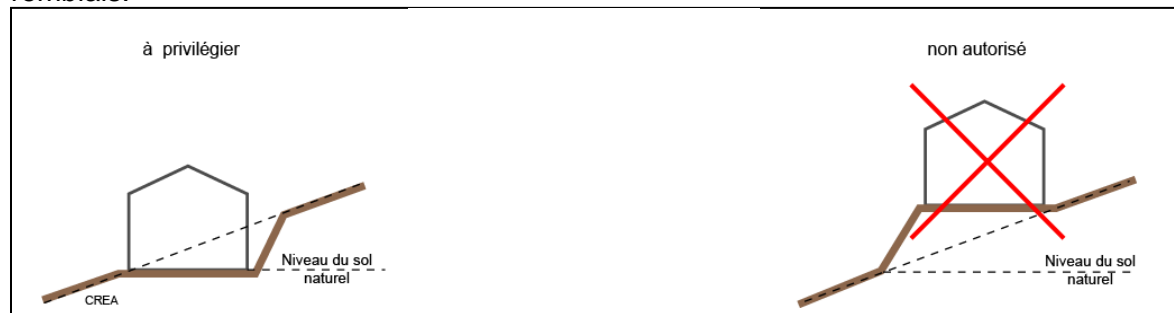
#### **Recommandations :**

L'implantation des bâtiments agricoles tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les voies d'accès,
- les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

Les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Leur emprise au sol et implantation devront s'adapter à la topographie originelle du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment.

Afin de réduire leur impact paysager, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais.



### 11 – 2 - 2- Volumétrie

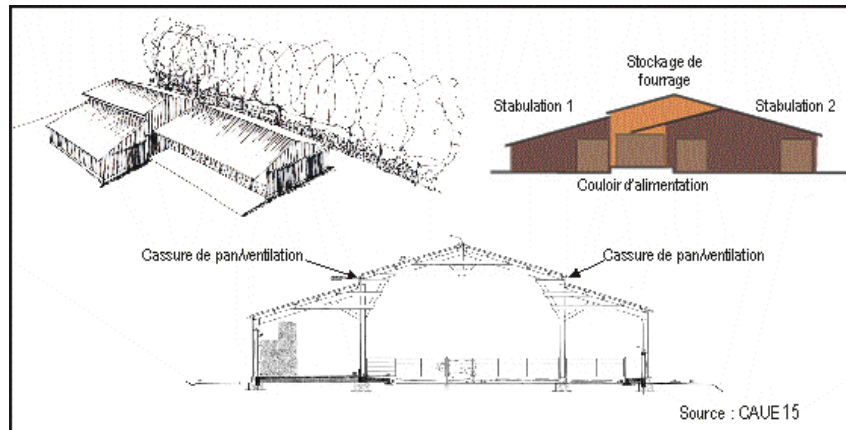
Les bâtiments dont la façade est supérieure à 60 mètres de long, seront fractionnés en plusieurs volumes, afin de réduire l'effet de masse, par l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- volumes de hauteurs de faîtages différents (+/- 80 cm),
- volumes en L ou en U, avec lignes de faîtage perpendiculaires,
- décalage des volumes par avancée ou retrait de la façade

Les pignons d'une largeur supérieure à 20 mètres seront traités avec une cassure au niveau des pans de toiture, qui va permettre de détacher visuellement les appentis, du volume central. Cette cassure de pente sera au minimum de 60 cm de haut. Elle permettra, si

<sup>3</sup> STAP, CAUE ou l'architecte conseil de la DDT

nécessaire, la ventilation haute et l'éclairage de la nef centrale, par la pose d'un bardage vertical ajouré ou translucide.



### **11 – 2 - 3- Toiture**

#### **Pour les constructions neuves**

La couleur et la forme des toitures devront s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les toitures des bâtiments d'exploitation seront à 2 pentes, d'une teinte proche de l'ardoise de pays (plaques de fibres ciment colorées dans la masse ou en métal pré laqué non brillant), selon nuancier suivant :



Gris graphite (RAL 7024)



Gris ardoise (RAL 7015)



Gris terre d'ombre (RAL 7022)



Gris quartz (RAL 7039)

Les accessoires de couverture (chéneaux, rives, solin, faitage...) auront la même teinte que le matériau de couverture. L'ossature métallique de la charpente restant visible, sera peinte de couleur gris sombre dans la teinte de la couverture. La pose de plaques translucides de couverture, permettant l'éclairage du bâtiment, est autorisée.

**En cas d'extension d'un bâtiment existant**, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante.

**Les réfections et extensions de couvertures traditionnelles** (ardoises naturelles, tuiles mécaniques) seront de préférence réalisées avec le même matériau, ou à défaut avec des ardoises artificielles, du bac acier de teinte ardoise ou dans le cas de bâtiment dont la couverture en tuiles mécaniques, avec ce même matériau ou à défaut avec des ardoises naturelle, artificielles ou du bac acier de teinte ardoise.

Lors d'une réfection de couverture d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels (chevronnage bois, coyau, dessous de toits en volige...) seront conservés ou restaurés.

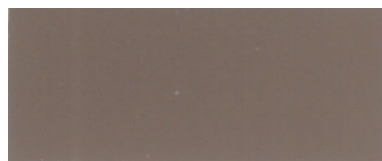
Pour les constructions de grand volume (grange étable), l'utilisation d'ardoises artificielles de fibrociment grand modèle (rectangle 45 x 30 cm ou losangée 45 x 45 cm), pourra être autorisée, en cas de mauvais état de l'ardoise en place, afin d'assurer la mise hors d'eau du bâtiment.

#### **11 – 2 - 4- Façades**

Les teintes des façades devront se rapprocher des maçonneries et des enduits traditionnels.

**Les bardages de façades** seront constitués :

- soit de bardage en bois brut, sans lasure, ni peinture, posé de préférence verticalement
- soit de bardage métallique pré-laqué non brillant, posé verticalement, de teinte proche des pierres de pays, selon nuancier suivant :



Gris beige (RAL 7006)



RAL 7034 Gris jaune



RAL 1019 Beige gris



Beige (RAL 1001)



Gris soie (RAL 7044)

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte du bardage existant.

Les plaques perforées éventuellement utilisées afin de faciliter la ventilation, suivant l'exposition au vent, seront de la même teinte que les plaques pleines.

La disposition des plaques translucides définira un rythme vertical, afin de casser la longueur du bâtiment.

**Les maçonneries** seront traitées de la manière suivante :

- soit par habillage extérieur avec le bardage bois ou métal de façade, descendu à 60 cm minimum du sol extérieur fini, avec soubassement maçonné qui pourra rester en ciment brut
- soit par finition avec un enduit, finition grattée, de teinte sombre (brun foncé, gris vert, cendre beige foncé...), afin de se confondre avec la teinte du sol naturel et des pierres locales.

Les tons clairs, le ciment brut et les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

**Les réfections et extensions de constructions agricoles traditionnelles** en pierre, seront de préférence réalisées avec le même matériau, ou à défaut avec un enduit ou bardage de même teinte.

#### **11 – 2 - 5- Menuiseries**

Les menuiseries seront de teinte sombre identique ou proche de celle du bardage de façade ou de la couverture, y compris les habillages de tableaux.

Les menuiseries PVC ou aluminium ne seront autorisées que pour les locaux techniques nécessitant des normes d'hygiène (laiterie, fromagerie, atelier de découpe...). Elles seront de préférence de teinte beige ou gris.

#### **11 – 2 - 6- Structures légères et autres installations agricoles**

Les tunnels agricoles seront implantés de façon à s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet...). Leur couleur sera choisie dans une gamme permettant une intégration satisfaisante dans le paysage (Blanc interdit). Les menuiseries seront de teinte identique.

Les autres installations techniques agricoles telles que silos tour, couloirs de contention, fosses à lisier, silos à ensilage..., seront implantés de façon à s'insérer au mieux dans le paysage et ne pas réduire les perspectives paysagère depuis les voies publiques. Leur implantation sera privilégiée sur la façade la moins visible depuis l'espace public. Leur impact paysager sera réduit par un habillage en bois, ou par un accompagnement végétal.

#### **11 – 2 - 7- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou urbaines et de respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

#### **11 -2 - 8- Clôtures**

Les murets de clôtures en pierres existants, doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les aménagements de clôtures respecteront le caractère champêtre de la zone.

### **11 – 3 – AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les règles applicables sont celles qui figurent à l'article 11 de la zone U.

---

#### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

---

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



---

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

---

Les aménagements paysagers pourront se reporter aux recommandations de la plaquette « Osez les haies variées » du CAUE19, jointe en annexe.

Arbres et haies à conserver

En application de l'article L123.1.5.III-2) du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée exceptionnellement pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace objective liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés. L'utilisation d'essences autres que locales est à proscrire.

---

**ARTICLE A 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé

## **ZONE NATURELLE N**

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Extension des habitations existantes autorisées.

Changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique du PLU uniquement

Cette zone N comprend les secteurs suivants :

- Un secteur Ns : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de loisirs, à condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Un secteur Nt : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels pourront être autorisées quelques constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

En outre, le document graphique du PLU comprend des secteurs à suspicion de zones humides qui sont identifiés par une trame spécifique et dans lesquels il est fixé des dispositions particulières.

Enfin, le document graphique du PLU comprend des secteurs identifiant la trame verte et bleue par une trame spécifique et dans lesquels il est fixé des dispositions particulières.

Rappel :

Les constructions neuves d'habitation devront respecter une marge de recul de 50m par rapport à la 1ère rangée d'arbres fruitiers dans les vergers.

Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 50m de la 1ère rangée d'arbres fruitiers.

La plantation de vergers et la replantation de vergers existants ne sont possibles qu'à 50m minimum des habitations.

La zone N est concernée par le périmètre de protection de l'église classée monument historique. Tous les projets situés dans ce périmètre seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

---

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

En outre, **dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue**, identifiés au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les clôtures infranchissables, qui s'opposeraient aux continuités écologiques,

- toute artificialisation des berges naturelles des cours d'eau autre que celles nécessaires aux infrastructures d'intérêt public,
- toute occupation et utilisation du sol, susceptible de porter atteinte au potentiel biologique et au bon fonctionnement écologique des zones humides (construction, remblaiement, exhaussement et affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation).

---

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Rappels :

- 1/ Les clôtures autres que les clôtures agricoles sont soumises à déclaration préalable
- 2/ Les constructions et ensembles urbains repérés en tant qu'élément remarquable au titre du paragraphe III-2 de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme seront soumis à permis de démolir (article R421-28 du code de l'urbanisme).
- 3/ Tout travaux susceptibles de nuire à la préservation des éléments végétaux remarquables repérés au titre du paragraphe III-2 de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. (article R421-23-h)

### **I - Dans la zone N :**

- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne mettent pas en cause la vocation de la zone, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extensions ou annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La densité de ces annexes est limitée à 3 bâtiments par unité foncière.
- Est autorisé le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Seul est admis le changement de destination à vocation d'habitation et d'hébergement touristique. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la commission départementale de la nature des paysages et des sites.

### **II - Dans les secteurs à suspicion de zones humides :**

Outre les règles applicables en zone N, les constructions et aménagements envisagés ne doivent pas porter atteinte à la préservation des zones humides. Selon les critères édictés à l'article R 211-108 du code de l'environnement et dans l'arrêté du 24 juin 2008, il est rappelé à tout propriétaire qui serait effectivement situé en zone humide, qu'il devra déposer un dossier en préfecture au titre de la rubrique 3.3.1.0 (loi sur l'eau)

### **III – Dans le secteur Ns**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à vocation de loisirs à condition que cela ne nuise pas à la qualité paysagère du site.

**IV - Dans le secteur Nt :**

- Les constructions neuves destinées à l'hébergement touristique sont autorisées à condition que cela ne nuise pas à la qualité paysagère du site et que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux.

---

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

**1- Accès :**

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

Il ne peut y avoir d'accès nouveau sur la RD 901 hors agglomération sauf aménagement spécifique à définir avec le gestionnaire de la voie.

**2- Voirie :**

Les voies desservant les constructions autorisées dans la zone doivent présenter des dimensions suffisantes pour permettre la circulation et le retournement des véhicules de secours d'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

---

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, sur des canalisations présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, les captages, forages et puits particuliers sont autorisés conformément aux réglementations en vigueur.

**2 – Eaux usées**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'installation de dispositifs d'assainissement est autorisée à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. La création d'un assainissement individuel est soumis à l'avis technique du Service Public Assainissement Non Collectif (SPANC).

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant rejet dans le milieu naturel. Les dispositifs à adopter seront conformes soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation concernant les installations classées.

**3 – Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain.

**4 – Electricité**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté reconnue par le service concerné.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

### **5 - Défense incendie**

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

---

## **ARTICLE N 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m de l'axe des routes départementales classée en 2ème et 3ème catégorie (voir règlement de la voirie départementale).

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de l'alignement des autres voies avec une distance minimum équivalente à 5 m.

Cette marge de recul ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Elle ne s'applique pas non plus aux piscines.

Autre cas particulier : en dehors des zones (agglomérées au sens du code de la route), les constructions doivent respecter une marge de recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 901 pour les habitations et de 15m par rapport à l'axe pour les autres constructions.

---

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une marge de recul minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout avec un minimum de 3 mètres. Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un pignon, la hauteur mesurée pour le calcul de la marge de recul est celle du faîtage.

Lorsqu'une construction existante est implantée à une distance inférieure à la règle édictée ci-dessus, son extension est autorisée à une distance inférieure à la règle édictée ci-dessus, dans le prolongement de la façade existante.

Les bâtiments annexes et les piscines liées à des constructions existantes sont autorisés à une distance inférieure.

---

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

---

Les annexes seront situées sur l'unité foncière, à proximité immédiate du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à moins de 10 m de la construction dont elles dépendent.

Cette distance est portée à 20 m maximum pour les piscines et les pools houses.

Cette distance est portée à 50 m maximum pour :

- les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> de type abris de jardins,
- les annexes destinées à accueillir des animaux.

---

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

1/ Pour les extensions de bâtiments existants :

Les extensions des bâtiments existants sont limitées à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à condition que l'ensemble n'excède pas 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Pour les petites habitations, lorsque la surface du bâtiment existant et de son extension n'atteignent pas 100 m<sup>2</sup>, la surface de l'ensemble peut être portée jusqu'à 100 m<sup>2</sup> maximum.

2/ L'emprise au sol maximum des annexes est limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface par bâtiment. Cette surface est réduite pour les abris de jardins à 15 m<sup>2</sup> par bâtiment.

3/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

4/ Dans les secteurs Ns et Nt, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50% de la surface du terrain à bâtir et sous réserve que chaque construction soit limitée à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction.

---

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions nouvelles et des extensions doit s'harmoniser à la hauteur des constructions environnantes sans excéder la hauteur des constructions existantes.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 4,5 m au point le plus haut.

Dans les secteurs Ns et Nt, la hauteur des constructions existantes est limitée à un niveau.

---

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**11-1/** Les règles applicables sont celles qui figurent à l'article 11 de la zone A, sauf pour les cabanes de pêches et pour les constructions dans les secteurs Ns et Nt.

## 11-2/ Dans les secteurs Ns et Nt :

### 11 – 2 - 1 – Implantation et volumétrie

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle et s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

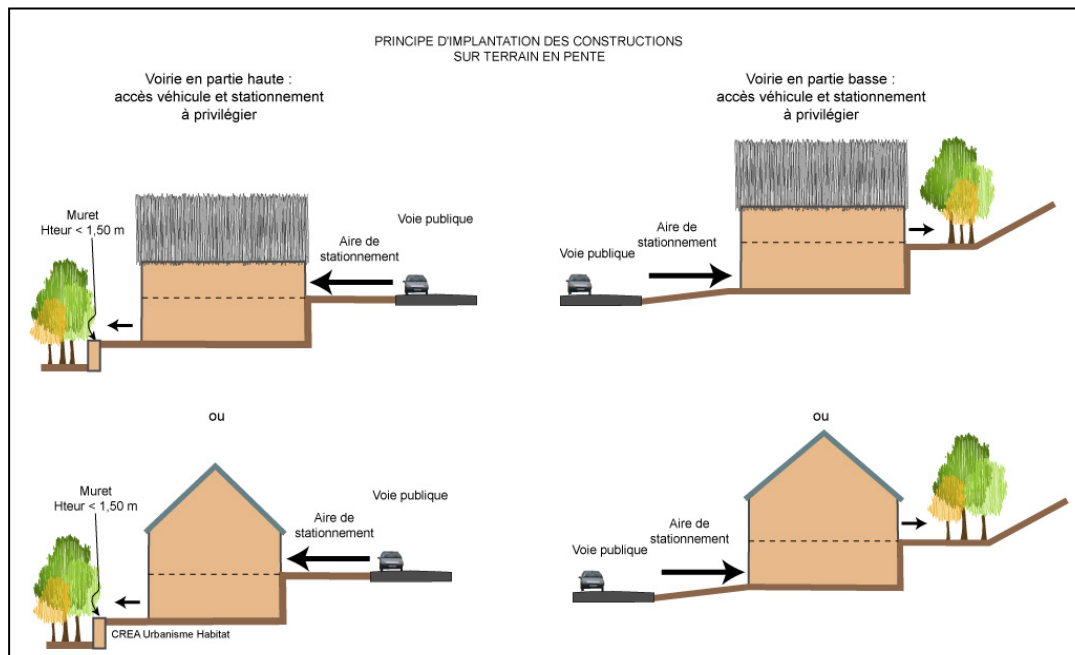
Le plan de forme rectangulaire avec toit à 2 pentes, avec faitage dans le sens de la longueur, sera privilégié.

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Les murs de soutènement auront une hauteur limitée à 1,5 mètre.

Sur terrain en pente, les constructions seront, sauf contrainte technique justifiée, implantées parallèles ou perpendiculaires à la pente du terrain naturel. Les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager, selon les principes suivants :



### 11 – 2 – 2 – Façades des constructions

Les bardages bois seront en bois laissé naturel ou en bois traité à cœur ou lasurés de teinte sable reflet gris, beige à l'exclusion des teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou).

Sont interdits :

- La multiplicité des matériaux
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)
- En dehors des bardages traditionnels (bois, ardoise), les matériaux brillants non traités tel que bac en acier, etc....
- Le blanc pur ainsi que les teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou) sur de grandes surfaces.

### **11 – 2 - 3 – Les ouvertures et les menuiseries**

Les menuiseries seront de teintes : gris, beige, brun, bordeaux ou autres teintes discrètes et non criardes.

Les lasures de teinte sombre pourront être autorisées (brun, chêne foncé, noyer).

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes (y compris le blanc pur).

### **11 – 2 - 4 - Les toitures**

La pente des toitures sera au minimum de 35 degrés (soit 70%). Des dispositions différentes pourront être admises pour des constructions annexes ou pour des extensions de petit volume (inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

Les couvertures seront constituées d'ardoises ou de matériau de taille et d'aspect équivalent (matériau plan sans onde ni écaille, de teinte grise ardoisée d'aspect mat et de petite taille (17 au m<sup>2</sup>)).

Les ouvertures dans les toits (lucarnes, châssis de toits, outeaux, etc...) seront en nombre limité, inférieur au nombre de baies situées au niveau inférieur. Leurs dimensions seront-elles aussi inférieures aux dimensions des baies situées au niveau inférieur.

Sont interdites ;

- les tuiles canal ou romane
- les tuiles de couleur sablé champagne, tons mêlés
- les toitures en bac acier (sauf pour les constructions annexes ou les petites extensions).

### **11 – 2 - 5 – Cabanes de pêche**

Elles seront en bardage de bois brut laissé naturel ou en bois traité à cœur ou lasurés de teinte sable reflet gris, gris kaki à l'exclusion des teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou).

Les toitures seront en ardoise naturelle ou artificielle ou en bac acier de teinte ardoise (RAL7022 ou 7015 ou 7024) ou en plaques de fibre-ciment de teinte ardoise.

L'utilisation de matériaux non traditionnels tels que la tôle galvanisée ou l'emploi à nu des matériaux préfabriqués (briques creuses, parpaings) est interdit.

### **11 – 2 - 6 – Clôtures**

Les clôtures traditionnelles existantes (maçonnerie et fer forgé) doivent être préservées et restaurées avec les techniques et matériaux d'origine.

Les soutènements et murs existants doivent être restaurés.

Les clôtures devront être constituées de haies vives d'essences locales se référant à la liste annexée au règlement, éventuellement doublées d'un grillage métallique ou d'une clôture en bois.



Sont interdites :

- Les clôtures opaques (par exemple, filets, claustras, plaques de béton, etc...) à l'exception des murets en pierre ou moellons de pierre rejointoyés,
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- Les clôtures d'une hauteur totale supérieure à 1,50 m.

**11-3/** pour les cabanes de pêche situées en dehors des secteurs Ns et Nt, se reporter au paragraphe 11-2-5.

---

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

---

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

---

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

---

Les aménagements paysagers pourront se reporter aux recommandations de la plaquette « Osez les haies variées » du CAUE19, jointe en annexe.

### Arbres et haies à conserver

En application de l'article L123.1.III-2) du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager ou pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés. L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

---

## **ARTICLE N 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

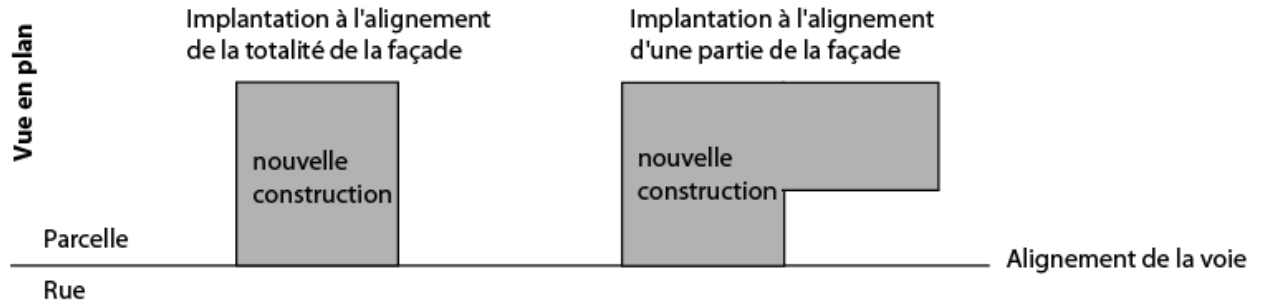
Non réglementé

## **ANNEXES**

- CROQUIS EXPLICATIFS ILLUSTRANT L'ARTICLE 6 DE LA ZONE U
- CROQUIS EXPLICATIFS ILLUSTRANT L'ARTICLE 7 DE LA ZONE U
- CROQUIS EXPLICATIFS ILLUSTRANT L'ARTICLE 10 DE LA ZONE U
- ARTICLE 13 DE TOUTES LES ZONES
- LISTE DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

**CROQUIS EXPLICATIFS ILLUSTRANT L'ARTICLE 6 DE LA ZONE U :**

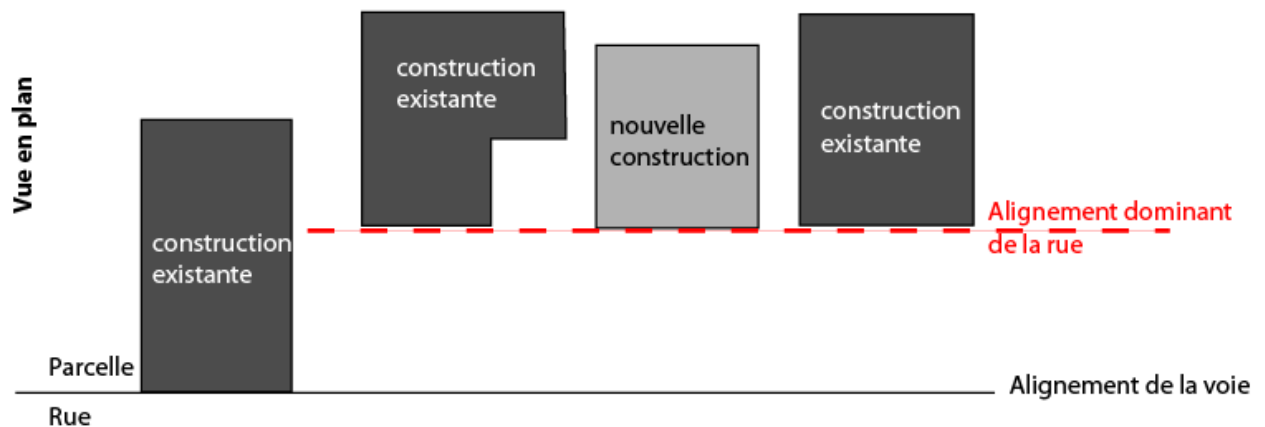
**1 - les constructions nouvelles doivent être édifiées pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, sur tout ou partie de leur façade.**



**2 – Autres implantations possibles**

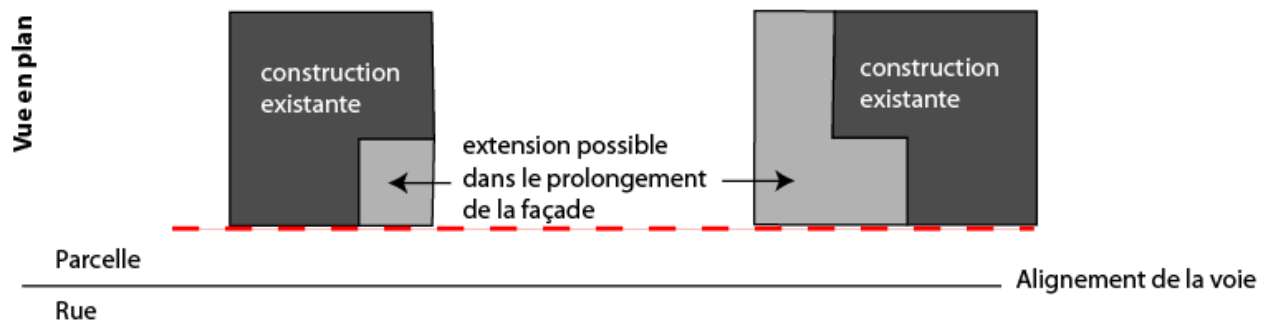
**- implantation des constructions à l'alignement dominant de la rue**

Exemple : si la plupart des constructions existantes sont en retrait, la construction nouvelle s'implante en respectant l'alignement qui est dominant dans la rue



**2 – Autres implantations possibles (suite) :**

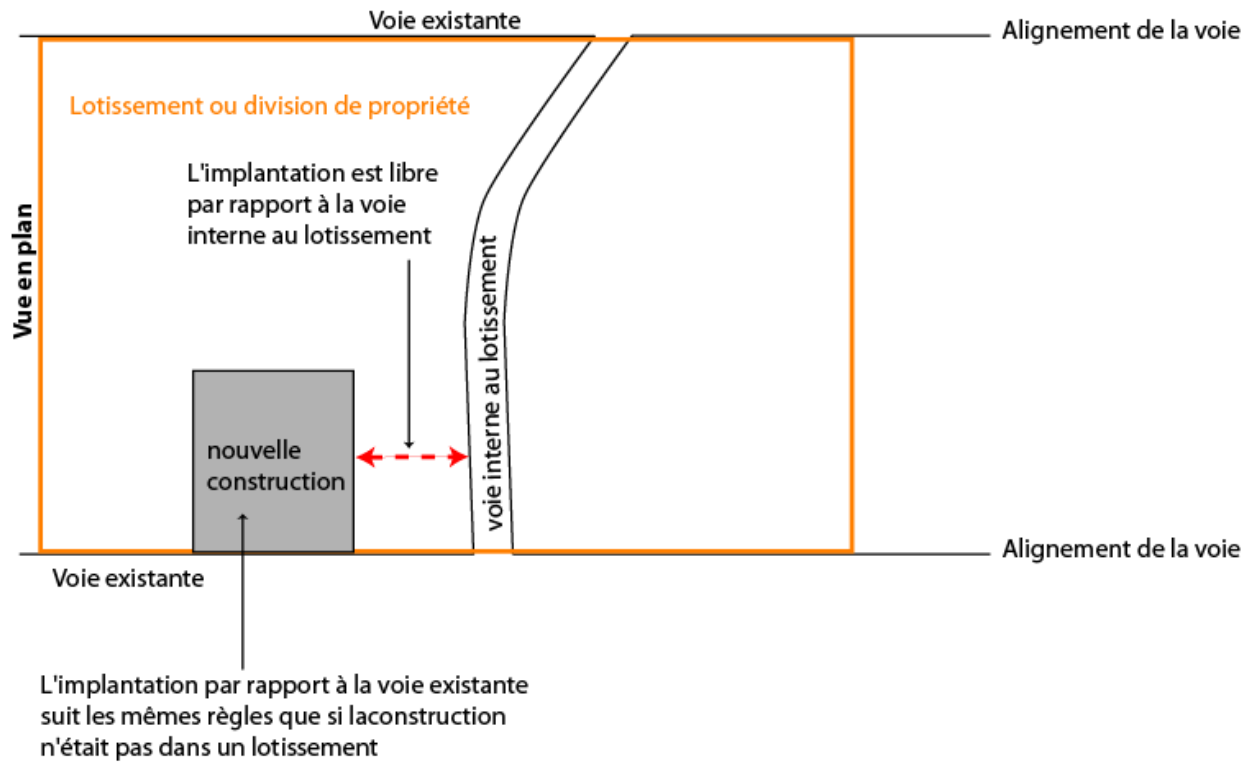
**- implantation dans le prolongement de la façade pour les extensions des constructions,**



## CROQUIS EXPLICATIFS ILLUSTRANT L'ARTICLE 6 DE LA ZONE U :

### 5 – Cas particulier :

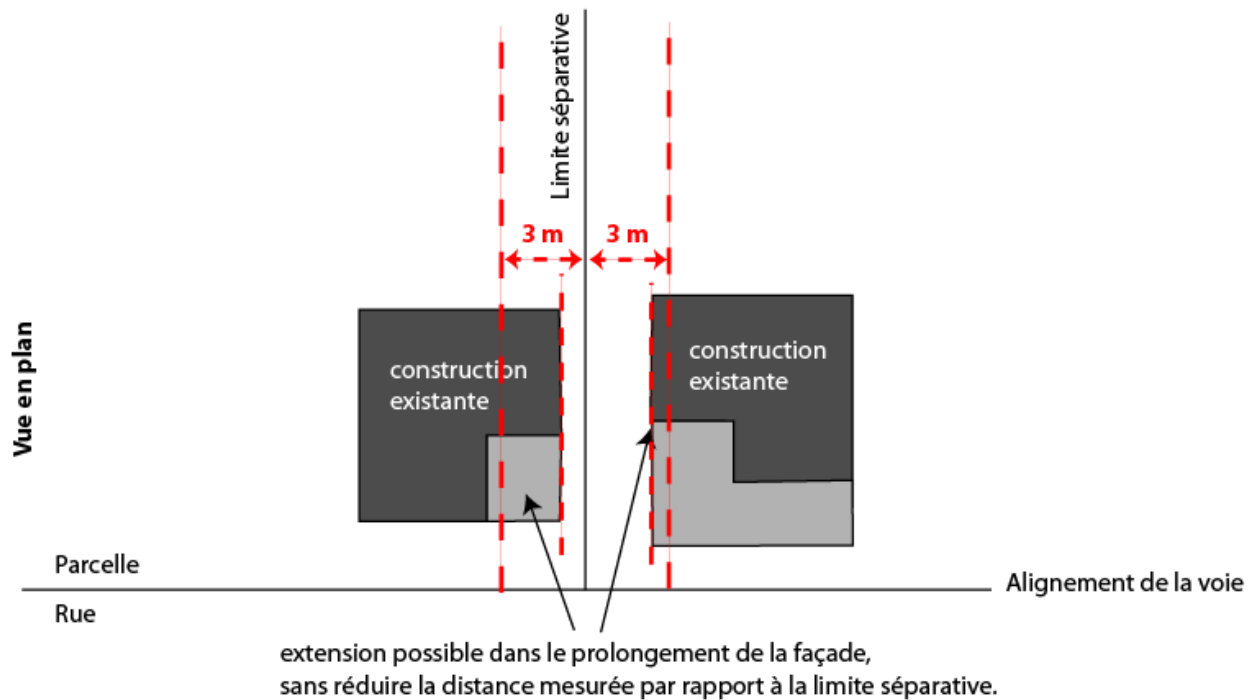
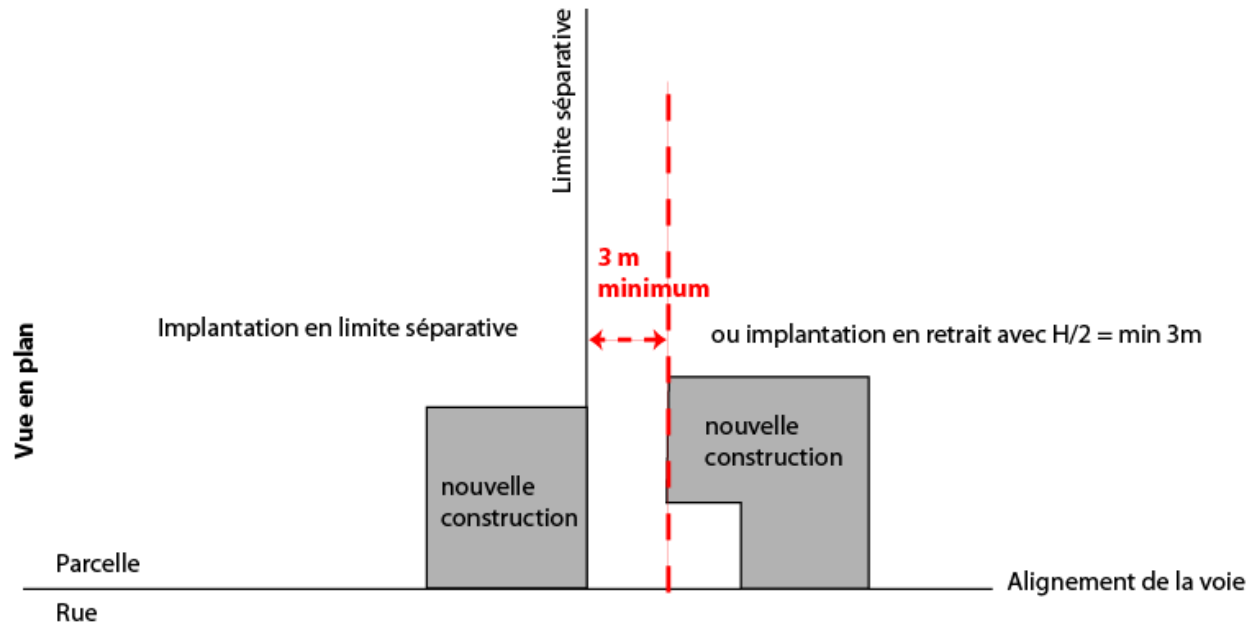
Les règles édictées aux paragraphes ci-dessus sont applicables à chaque lot ou division de propriété, à l'intérieur d'un lotissement ou d'une opération groupée (construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance) par rapport aux voies existantes.



### CROQUIS EXPLICATIFS ILLUSTRANT L'ARTICLE 7 DE LA ZONE U :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m 00.

le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade, sans réduire la distance mesurée par rapport à la limite séparative.



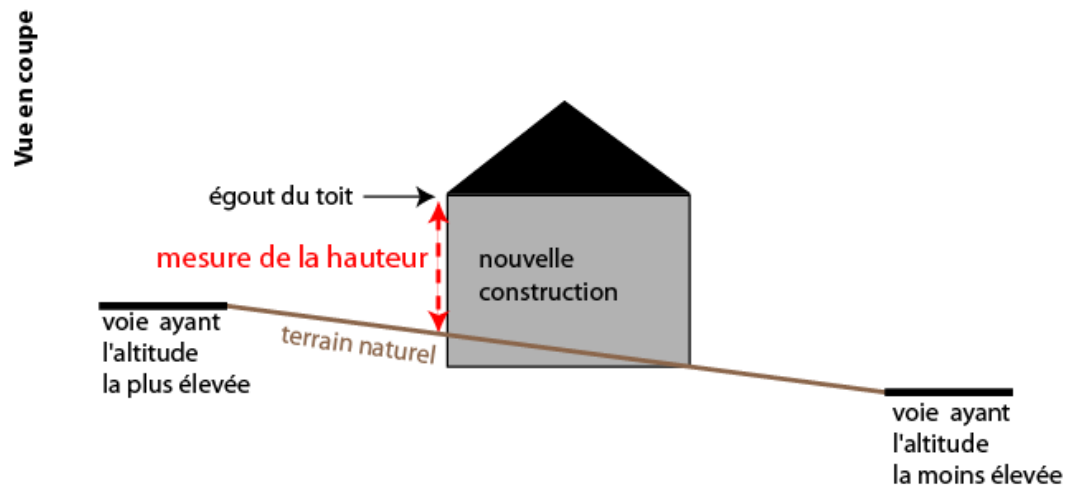
## CROQUIS EXPLICATIFS ILLUSTRANT L'ARTICLE 10 DE LA ZONE U :

### 1- Définitions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Dans le cas où l'unité foncière est délimitée par deux ou plusieurs voies situées à des niveaux différents, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où la voirie a l'altitude la plus élevée.



**ARTICLE 13 DE TOUTES LES ZONES :**

Les plaquettes d'information et de conseil établies par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du CAUE de la Corrèze sont consultables sur le site :

<http://www7.archi.fr/CAUE19/html/plaquettes.html>

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT de la Corrèze **CAUE CORRÈZE**

LE C.A.U.E. DE CORREZE    CONSEIL AUX PARTICULIERS    CONSEIL AUX COLLECTIVITES LOCALES    MISSIONS CONSEIL GÉNÉRAL    SENSIBILISATION ET FORMATION    DOCUMENTATION

actualités  
F.A.Q.  
liens utiles  
contacts et accès  
mentions légales  
Nos productions

**Plaquettes**

LES MURETS  
LES ARBRES  
LES JARDINS  
UN MATÉRIAU OMNIPRÉSENT

Arbres de nos paysages  
Identité de nos villages  
Oser les haies variées  
Aménager la pente  
Des aménagements durables  
Ma maison appartient au paysage  
Le petit patrimoine  
Les nouveaux usages des granges  
Craie en mutation  
Les granges  
Les toits  
Les crèches

## LISTE DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

### 1 –Les éléments isolés

| Objet                      | Localisation        | Intérêt                  |
|----------------------------|---------------------|--------------------------|
| Maison                     | La Renaudias        | architectural historique |
| Anciens bâtiments de ferme | Bourg               | architectural            |
| Four à pain                | Leynardie           | architectural historique |
| Moulin                     | Moulin de Leynardie | patrimoine lié à l'eau   |
| Moulin                     | Moulin de Leynardie | patrimoine lié à l'eau   |
| Four à pain                | Bourg               | patrimoine vernaculaire  |

### 2 – Les ensembles bâtis remarquables Deux villages : Le Chastaingt et Semblat



(Page 48 du règlement – liste des bâtiments pouvant changer de destination) :

| Lieux-dits     | Références cadastrales | Nbre de granges | Lieux-dits         | Références cadastrales | Nbre de granges |
|----------------|------------------------|-----------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| La Barrière    | A394                   | 1               | Bois Claveaux      | B396                   | 1               |
| La Roussalie   | A1474                  | 1               | Champ Chatignolles | B1890                  | 1               |
| La Roussalie   | A443                   | 1               | Champ Chatignolles | B8                     | 1               |
| La Roussalie   | A445                   | 1               | Dignac             | B1183                  | 1               |
| La Roussalie   | A446                   | 1               | Dignac             | B147                   | 1               |
| Les Batisses   | A1232                  | 1               | Dignac             | B162                   | 1               |
| Les Batisses   | A978                   | 1               | Grandes Pièces     | B679                   | 2               |
| Les Landes     | A802-803               | 1               | La Borie           | B222                   | 1               |
| Les Prades     | A1617                  | 1               | La Poterie         | B1120                  | 1               |
| Les Prades     | A1882                  | 2               | La Poterie         | B1133                  | 1               |
| Les Prades     | A870                   | 1               | La Poterie         | B1133-1134-1135        | 1               |
| Les Veyssières | A149                   | 2               | La Renaudias       | B493                   | 1               |
| Les Veyssières | A179                   | 1               | La Roussille       | B539                   | 1               |
| Les Veyssières | A213                   | 2               | Le bourg           | B940                   | 1               |
| Les Veyssières | A215                   | 1               | Le Champ           | B385                   | 1               |
| Les Veyssières | A216                   | 1               | Le Chastaingt      | B1693                  | 1               |
| Leycuras       | A115                   | 1               | Le Chastaingt      | B1694                  | 1               |
| Leycuras       | A116                   | 1               | Le Chastaingt      | B527                   | 1               |
| Leycuras       | A117                   | 2               | Le Chastaingt      | B529                   | 1               |
| Leycuras       | A119                   | 1               | Le Chastaingt      | B629                   | 1               |
| Leynardie      | A1929                  | 1               | Le Chastaingt      | B522                   | 1               |
| Leynardie      | A1930                  | 1               | Le Chastaingt      | B523                   | 1               |
| Leynardie      | A297                   | 1               | Les Galibes        | C123                   | 1               |
| Lons           | A1702                  | 1               | Les Galibes        | C129                   | 1               |
| Lons           | A1863                  | 1               | Semblat            | C180                   | 1               |
| Lons           | A1889                  | 1               | Semblat            | C293                   | 1               |
| Lons           | A323                   | 1               | Semblat            | C299                   | 1               |
| Parlementeau   | A1502                  | 1               | Semblat            | C499                   | 1               |
| Parlementeau   | A1960                  | 1               | Semblat            | C 291                  | 1               |
| Prés Bernard   | A1014 - A1015          | 1               | Les Bâtisses       | B 1779                 | 3               |
| Prés Bernard   | A1042 - A1044          | 1               |                    |                        |                 |
| Puy le Merle   | A1140                  | 1               |                    |                        |                 |
| Puy le Merle   | A861                   | 1               |                    |                        |                 |