Commune de VARETZ Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT

Juin 2017

	pages
Dispositions générales	2
Zone Urbaine	17
Zone AU	29
Zone 2AU	39
Zone Ux	44
Zone 2AUx	54
Zone Naturelle partiellement bâtie N1	59
Zone Naturelle	68
Zone Agricole	81
Glossaire	93
	Zone Urbaine Zone AU Zone 2AU Zone Ux Zone 2AUx Zone Naturelle partiellement bâtie N1 Zone Naturelle Zone Agricole

Commune de VARETZ Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT Juin 2017

Titre I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Dispositions générales

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R111.15, R 111.21, R 442.6, R 443.10, L 111.9, L 111.10, L 421.4 du Code de l'Urbanisme.

R 111-2 Salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs situations ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

(D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art.2). Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R 111-3-2 Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (D. n° 77-755, 7 juillet 1977, art .4). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur location, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111-14-2 Respect des préoccupations d'environnement

(D. n° 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II). Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien article 1 er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111-15 Respect de l'action d'aménagement du territoire

(D. n°86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 5). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du

territoire et d'urbanisme telles qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa R. 122-22.

R 111-21 Respect du patrimoine naturel historique

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977, art. 14). Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieus avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

R 111-4 Desserte (sécurité des usagers) accès stationnement

(D. n° 77-755, 7 juillet 1977, art. 5). Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- (D. n° 99-266, le 1^{er} avril 1999, article 1^{er}). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- (D. n° 99-266, 1^{er} avril 1999, art. 1 ^{er}). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n 'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R. 442-6

(D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 3). L'autorisation ne peut être délivrée que si les installations ou travaux satisfont aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation prévu et notamment à celle du « plan local

d'urbanisme » rendu public ou approuvé, ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Cette autorisation peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur respect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique,
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- (D. n° 86-192, 5 février 1986, art. 3) aux sites ; aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques,
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

(D. n° 87-885, 30 oct. 1987, art. 11-III). Lorsque la prescription spéciale imposée en vertu des alinéas précédents consiste en la création de clôtures, celles-ci sont édifiées sans déclaration préalable.

L'autorisation peut n'être donnée que pour une durée limitée ou à titre précaire. Dans ce cas, elle peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever à ses frais les installations autorisées.

R.443-10

(D. n° 80-694, 4 septembre 1980, art. 9 et D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 3). Les interdictions prévues aux articles R. 443-3 et R. 443-6-1 sont prononcées, les autorisations prévues aux articles R. 443-4, R. 443-7, R. 443-8-1 et R. 443-8-2 sont délivrées conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation du sol prévu, notamment de celles qui résultent du « plan local d'urbanisme » rendu public ou approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les interdictions prévues aux articles R. 443-3 et R. 443-6-1 peuvent être prononcées, les autorisations prévues aux articles R. 443-4, R. 443-7, R. 443-8-1 et R. 443-8-2 peuvent être refusées ou subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol envisagés sont de nature à porter atteinte:

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique,
- aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

L. 111-9

(D. n°83-8, 7 janvier 1983, art. 75-I-2). L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

L 111-10

(L. n° 85-729, 18 juillet 1985, art. 2-II). Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

L 421-4

Relatif aux opérations d'utilité publiques, il reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

(L. n° 76-1285, 31 décembre 1976, art. 69-IV). Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Lotissements : sont applicables les règlements des lotissements pendant leur durée de validité en application des articles L315.2 et L315.8 du code de l'Urbanisme

Servitudes d'utilité publique : sont applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, crées ou susceptibles d'être crées ultérieurement, en application de législations particulières. Ces servitudes sont décrites dans le sous-dossier « servitudes d'utilité publique » figurant dans les annexes du PLU.

Le Plan de Prévention du Risque Naturel d'Inondation

En application de cette loi, un Plan de Prévention du Risque naturel Inondation (P.P.R.I) du bassin de la Vézère sur 20 communes dont Varetz a été prescrit par arrêté préfectoral du 24 Juillet 2000. Il a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 19 novembre au 19 décembre 2001 et a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 2002. Il remplace le Plan d'Exposition aux Risques approuvé en 1994.

(cf: annexe n°2)

Le Plan de Prévention des Risques Naturel d'Inondation approuvé constitue une servitude d'utilité publique, et comme tel intégré dans le Plan Local d'Urbanisme. Sur le territoire inclus dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles ont été délimitées trois zones selon l'intensité des risques et les enjeux répertoriés :

- Une zone rouge,
- Une zone bleu clair.

Chacune de ces zones obéit à des dispositions réglementaires particulières.

Sites archéologiques: sont applicables les dispositions du Code du Patrimoine et notamment les articles L 114.3 et L 114.6 relatifs à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, le livre V et notamment l'article L531.14 relatif aux découvertes fortuites et les articles L 521.1, L 522.1, L 522.8,

I.523.1 à I 523.14 et L 524.1 à L 524.16 relatifs à l'archéologie préventive, ainsi que le décret n° 5004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Reculs par rapport aux voies :

En application de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes les constructions devront respecter un recul de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation et de 100 mètres des autoroutes, voies express et déviations.

Cet article s'applique sur les périmètres identifiés à ce titre sur le plan de zonage. Les secteurs où des règles spécifiques permettent de déroger à son application concernent la D901 sur les zones :

- ZONE AU Les Grands Près
- ZONE AU Le Bos Plas
- ZONE AU Le Burg-Bas

Le recul lié à l'article L111-1-4 s'applique en dehors des parties urbanisées de la commune, parties où ce recul est matérialisé sur le plan de zonage.

Dans le respect du règlement de la voirie départementale approuvé en décembre 1992, établissent un recul minimal de 25m de l'axe de la D152 et de la D5, routes de 1^e catégorie et de 10m de l'axe de la D133, la D69, la D151 et la D147, routes de 3^e catégorie, ainsi que l'obligation d'aménager un carrefour adapté au trafic généré lors de l'ouverture d'accès.

Zones de bruit : en application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalité de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 classe la D901 et sa déviation parmi les axes bruyants de type 3 ou 4, selon le tronçon et l'autoroute A89 parmi les axes bruyants de type 2.

En conséquence :

- Dans une bande de 250m de part et d'autre des bords de la chaussée de l'A89.
- Dans une bande de 30m ou de 100m selon le tronçon de part et d'autre des bords de la chaussée de la D901,

Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux normes en vigueur. Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage et l'arrêté préfectoral figure dans les annexes du PLU.

Installations classées : sont applicables les dispositions du code de l'Environnement **Publicité** : sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 novembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes et ses décrets d'application.

Terrain enclavé

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Autres codes et servitudes

Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code des communes, du code des postes et télécommunications, de la Loi sur l'Eau, etc.

Et s'il y a lieu:

les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan, les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones d'aménagement différé,
- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement concerté,
- les périmètres sensibles,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

ARTICLE 3: DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite : une zone urbaine

La zone urbaine (U) est celle dans laquelle les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions

Les équipements nécessaires sont :

- les équipements d'infrastructure (voirie, eau, électricité, assainissement),
- les équipements de superstructure (administratifs, scolaires, sociaux).

Des secteurs sont définis selon la nature de l'occupation :

Secteur Up : le bourg déjà urbanisé dont le caractère de patrimoine rural est affirmé. Des mesures particulières concernent l'aménagement du patrimoine bâti.

Secteur Ua : permet d'accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur une densité forte.

Secteur Ub : permet d'accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur une densité faible.

Secteur Ue : secteur urbain accueillant les équipements communaux (écoles, équipements futurs, stationnement).

La zone U comprend des secteurs particuliers partiellement bâtis soumis au règlement du PPRI sur les zones rouge et bleu clair :

Secteurs Upr et Uer soumis au règlement de la zone rouge du PPRI Secteurs Ubc, Upbc et Uebc soumis au règlement de la zone bleu clair du PPRI

une zone urbaine à vocation économique

Zone Ux, partiellement urbanisée, concerne la zone d'activités existante dans le Bourg et des secteurs partiellement bâtis dans le Bourg ou à proximité et dans le Burg.

La zone Ux comprend un secteur particulier Uxbc partiellement bâti soumis au règlement du PPRI sur la zone bleu clair.

Une zone naturelle inconstructible

La zone naturelle est celle, équipée ou non, où les constructions sont interdites ou limitées.

Des secteurs sont définis selon la nature de la protection :

Secteur Np: secteur de protection strict par des mesures concernant le paysage et l'environnement où tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation est interdit ; secteur limités construits de patrimoine rural, où seuls sont autorisés la réhabilitation, l'aménagement, l'extension, le changement de destination du bâti existant et les constructions nouvelles complémentaires et annexes.

Secteur NL : secteur naturel partiellement bâti destiné à accueillir des équipements de loisirs

La zone N comprend des secteurs particuliers soumis au règlement du PPRI sur les zones rouge et bleu clair :

Secteurs Nr, Npr et NLr soumis au règlement de la zone rouge du PPRI

Secteur NLbc soumis au règlement de la zone bleu clair du PPRI

Une zone naturelle constructible N1

La zone N1, zone naturelle constructible de taille et de capacité limitées en extension des villages et hameaux déjà partiellement construits, où seules sont autorisées les constructions qui ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Des zones à urbaniser

La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Des secteurs sont définis selon la nature de l'occupation :

SecteurAUa : permet d'accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur une densité moyenne.

ZONE AU Cabanis

ZONE AU Plassoux

ZONE AU Le Burg-Bas

ZONE AU Les Bos Plas

ZONE AU Grands Près

ZONE AUa Les Sielvas

ZONE AU Lorençou

ZONE AUa La Gane

ZONE AUa - Auabc La Mairie

ZONE AUa La Gare

ZONE AUa Les Petits Fonds

ZONE AU L'Homme Noir

ZONE AU Las Crebas

ZONE AU Biscaye ZONE AU Le Four

La zone à urbaniser ZONE 2AU recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.

Elle est réservée à une urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques et conditionnée par :

- Une étude d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modifications du PLU.

La zone à urbaniser à long terme à vocation économique ZONE 2AUx à caractère naturel, destinée à être urbanisée de façon organisée pour l'accueil d'activités économiques recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.

Elle est réservée à une urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques et conditionnée par :

- Une étude d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modifications du PLU.

Une zone agricole

La zone agricole, ZONE A, partiellement desservie par les réseaux, constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de l'exploitation agricole du sol et de la qualité du paysage.

La zone A comprend un secteur particulier Ar soumis au règlement du PPRI sur la zone rouge.

des emplacements réservés

les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),

des espaces boisés classés

dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

les zones d'assainissement collectif

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

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

Pour les deux derniers alinéas cités ci-dessus, voir en annexe :

le plan de réseau d'eau potable,

le plan du réseau d'assainissement,

le plan de zonage d'assainissement.

ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, le projet devra comporter une source d'énergie privée suffisante et adaptée à la destination de la construction.

ARTICLE 7: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées devront être en priorité recueillies et infiltrées sur la parcelle.

Compte tenu de l'insuffisance du réseau d'eau pluviale, de la capacité d'absorption de l'exutoire naturel et de la nature des sols, tout projet de construction et d'aménagement induisant des surfaces imperméabilisées devra

faire l'objet d'une rétention des eaux pluviales sur place et le déversement dans le réseau se fera en débit contrôlé.

Les eaux excédentaires seront recueillies, traitées et stockées par des aménagements réalisés sur la parcelle et avant leur infiltration sur place ou leur rejet en débit contrôlé sur le domaine public.

Les eaux provenant de surfaces imperméabilisées (voiries, aires de stationnement...) et risquant d'être polluées devront faire l'objet d'un prétraitement selon les normes en vigueur, avant leur infiltration sur place ou leur rejet dans le réseau public.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

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

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

Les eaux usées non compatibles avec le traitement des eaux usées domestiques feront l'objet d'un prétraitement avant rejet au réseau public.

ARTICLE 9: OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 et des différents chapitres des titre II et III du présent règlement.

Dispositions particulières au domaine public ferroviaire

Les dispositions du plan local d'urbanisme ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Sont autorisés sur le domaine public ferroviaire :

- les constructions de toute nature, les installations et dépôts, nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- les constructions, installations, et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire correspondant notamment aux activités de stockage, entreposage conditionnement.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Dispositions particulières au domaine autoroutier

Les dispositions du plan local d'urbanisme ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service autoroutier.

Sont autorisés sur le domaine autoroutier :

les constructions de toute nature, les installations et dépôts, nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute A89.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le stationnement des véhicules léger se fera selon les ratios :

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking) : 1 place extérieure par logement en dehors du garage

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking) :

- 1 place par logement de moins d'une et deux pièces
- 2 places par logement de trois pièces ou plus

Lotissement et groupement de constructions

En plus des places construites pour les logements, il sera aménagé à l'intérieur de chaque lotissement et groupement de constructions une place de stationnement par tranche de 5 logements, accessible directement par la voie de desserte.

Exception relative aux logements sociaux

En application de l'article L.421-3, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

En outre, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Bureau

une place pour 25m² de SHON

Commerce

une place pour 30m² de surface de vente

Hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre

2 places par 10 m² de salle de restaurant.

Salles de spectacles et de réunion

1 place de stationnement pour 5 places.

Ateliers artisanaux

1 place par 100 m² de planchers.

Établissements d'enseignement :

1 place par classe du 1^{er} degré,

2 places par classe du 2nd degré.

1m² de stationnement réservés aux deux roues par 10m² de classe

Installations industrielles, artisanales et les dépôts :

1 place de stationnement VL pour 100m² de SHON,

Hébergement de vacances :

1 place par logement

Emplacements de camping ou de caravaning :

1 place de stationnement par emplacement de camping ou de caravane

Terrains de sport et installations sportives couvertes

à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

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

En application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme,

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des

obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 11 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan des espaces libres conformément à la loi Paysage.

ARTICLE 12: CONSULTATION SNCF, D'ERDF ET DE GRDF

Tout projet d'aménagement ou de construction sur une unité foncière jouxtant le domaine public de la SNCF, d'ERDF et de GRDF fera l'objet d'une consultation préalable de ces services.

La servitude relative à la canalisation de transport de gaz impose un coefficient d'occupation des sols à ses abords sur un carré glissant de 200m de côté axé sur la canalisation qui varie de 0.04 pour les canalisations de catégories A à 0.4 pour les canalisations de catégorie B. Cette servitude impose une bande non aedificandi de 6m (2m à gauche et 4m à droite)

ARTICLE 13: DECLARATION ET AUTORISATION

Sont soumis à déclaration ou à autorisation en raison de la mise en application du PLU

Les constructions soumises à permis de construire (L 421.1 et suivants du code de l'Urbanisme)

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1.

Les démolitions des constructions comme des murs et constructions annexes sont soumises à autorisation dans le périmètre de protection des monuments historiques en application de l'article L 430. 1 et L430-2 à L430-9 du code de l'urbanisme et sur les éléments architecturaux et paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1.7) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14: PERIMETRES DE PROTECTION

D'une façon générale et en préalable à tout dépôt, le demandeur vérifiera si la parcelle supportant le futur projet se trouve ou non concerné par les périmètres de protection instaurés au titre des législations relatives à la protection du patrimoine culturel et/ou naturel en vigueur dans la commune (lois de 1913,1930 et 1983) et qui en tant que servitudes d'utilité publique font l'objet de prescriptions spécifiques réglementaires.

ARTICLE 15: AUTORISATION DE VOIRIE

Tout ouvrage réalisé en limite des voies publiques devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le service gestionnaire compétent.

ANNEXE RECOMMANDATIONS Il est recommandé:

- Que les nouvelles sorties particulières de voitures sur les voies publiques ou privées ouvertes au public disposent d'une plate-forme d'attente de moins de 10% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.
- Que les groupes de plus de deux garages individuels ou parkings ne présentent qu'un seul accès charretier sur la voie publique.
- Que les seuils des accès piétonniers et automobiles se fassent à l'altimétrie de l'alignement.
- Que les voies nouvelles soient dotées d'un trottoir,
- Que des plantations soient réalisées au moins sur l'un des côtés de la voie,
- Que les profils assurent un bon écoulement des eaux.

Commune de VARETZ Plan Local d'Urbanisme

Juin 2017

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE Zone U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE ZONE U

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE URBAINE

La zone urbaine, ZONE U, partiellement bâtie, est destinée à l'urbanisation et permet d'accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Elle est partiellement couverte par les surfaces de dégagement liées à l'aérodrome de Brive – Laroche, conformément à l'arrêté ministériel du 6 février 1980. La construction d'obstacles massifs ne doivent pas dépasser les altitudes figurées par les lignes de niveau allant sur la commune de 154 m à 244 m NGF. Pour les obstacles minces non balisés et les obstacles filiformes, ces cotes doivent être diminuées de 10 mètres portés à 20 mètres dans les 1000 m de la trouée d'envol.

Elle est concernée par des risques de mouvements de terrain sur les secteurs identifiés par l'étude Géode réalisée à la demande de la DDE de la Corrèze.

Cette zone est concernée par deux emplacements réservés destinés à la construction d'une voie nouvelle et d'une aire de stationnement.

La zone urbaine comprend des secteurs particuliers.

Elle obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur les secteurs aux indices bc :

- > secteur U-bc : classé en zone bleu clair, voir règlement PPRI
- <u>secteur Ua</u>: permet d'accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur une densité plus forte.

Il obéit à des règles particulières à l'article U.10 du règlement.

> <u>secteur Ub</u>: permet d'accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur une densité faible.

Il obéit à des règles particulières aux articles U9 et U.10 du règlement.

<u>secteur Up</u>: secteur urbanisé de caractère patrimonial où seront autorisés la réhabilitation, l'aménagement, l'extension, le changement de destination du bâti existant et les constructions annexes.

Il concerne le Bourg de Varetz et Le Burg.

Il obéit à des règles particulières aux articles U.1, U.2, U.9 et U.10 du règlement. Il obéit au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur les secteurs aux indices r et bc :

- > secteur Up-bc : classé en zone bleu clair, voir règlement PPRI
- > <u>secteur Ue</u> : secteur partiellement urbanisé destiné aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il obéit à des règles particulières aux articles U.1, U.2 et U.9 du règlement. Il obéit au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur les secteurs aux indices r et bc :

- > <u>secteur Ue-r</u> : classé en zone rouge, voir règlement PPRI
- > <u>secteur Ue-bc</u> : classé en zone bleu clair, voir règlement PPRI

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole,

Les constructions destinées aux établissements Industriels et entrepôts commerciaux,

Les installations de camping et de caravanage, ainsi que le camping et le stationnement hors terrain aménagé de caravanes habitées ou non,

Les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de 10 unités,

Les installations classées

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article U.2.

> secteur Up et Ue :

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées pour ces secteurs à l'article U.2

En outre, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur U-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Up-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Ue-r : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Ue-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE U.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, stationnement, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, d'une extension de locaux existants ou encore d'un changement de destination des locaux, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voiries, installations et constructions.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

> secteur Up

Sont admis uniquement:

La réhabilitation, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes sous réserve que les qualités urbaines, architecturales et paysagères soient respectées,

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes bâties à condition d'être mesurées.

> secteur Ue

Sont admis uniquement:

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement ou au gardiennage de ces équipements, les constructions à l'usage d'habitat.

L'aménagement d'aires de stationnement public.

En outre:

Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

- > secteur U-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Up-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Ue-r: classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Ue-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront prendre en compte les contraintes liées aux risques de mouvements de terrain.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section 2A.Conditions relatives à l'équipement et à la configuration des terrains

ARTICLE U.3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions de sécurité de circulation en fonction du trafic généré, de défense contre l'incendie et de collecte d'ordures.

Les nouveaux accès directs sur la D5, la D133 et la D901 seront interdits en dehors des carrefours aménagés.

VOIRIE

Les voies nouvelles devront permettre d'assurer l'approche :

- du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité,
- des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse seront évitées.

Dans le cas de la réalisation des voies se terminant en impasse, elles seront aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de collecte d'ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

En outre, la voirie est soumise aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

- > <u>secteur U-bc</u> : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- > <u>secteur Up-bc</u>: classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Ue-r : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Ue-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE U.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement individuel ou collectif et à l'alimentation électrique devront être conformes aux prescriptions des règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Les raccordements aux réseaux publics seront enterrés à l'intérieur de la limite de propriété.

Eau potable:

Cf. titre I, article 5, dispositions générales

Eaux usées :

Cf. titre I, article 8, dispositions générales

Assainissement:

L'assainissement réalisé devra être conforme aux modalités prévues par le schéma communal d'assainissement.

La zone urbaine est partiellement desservie par l'assainissement collectif tel qu'il est identifié sur le plan de zonage d'assainissement.

Les autres secteurs de la zone seront assainis de manière autonome

Eaux pluviales:

Cf. titre I, article 7, dispositions générales

Sauf en cas d'exigences d'ordre technique, le système naturel de recueil des eaux pluviales (haies, fossés, bassins d'orage...) sera utilisé.

Tout projet de construction et d'aménagement induisant des surfaces imperméabilisées devra faire l'objet d'une rétention des eaux pluviales sur place avant leur infiltration sur place ou leur rejet en débit contrôlé sur le domaine public.

Électricité:

Cf. titre I, article 9, dispositions générales

Tout projet de constructions de lignes électriques et de lignes téléphoniques devra être soumis pour avis aux services compétents.

En outre, la desserte par les réseaux est soumise aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur U-bc: classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Up-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Ue-r : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Ue-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE U.5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

La surface et la forme des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Section 2B. Conditions relatives au projet

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

Toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum : (Schéma de principe sur glossaire)

 par rapport à l'axe des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile, de 5 mètres En dehors de l'agglomération au sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la D901, de 35 mètres pour l'habitat et de 25 mètres pour les autres constructions
- par rapport à l'axe de la D5, de 25 mètres pour l'habitat et de 15 mètres pour les autres constructions
- par rapport à l'axe la D133, de 12 mètres.

A l'intérieur de l'agglomération dans le sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la D901, de 15 mètres
- par rapport à l'axe des autres voies départementales, de 12 mètres

En outre, les garages devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

A l'exception des garages, les extensions des bâtiments existants pourront être implantées dans la continuité de leur alignement.

ARTICLE U.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade*, sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres.

(Schéma de principe sur glossaire)

Les piscines non couvertes affleurant le niveau du sol naturel seront implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE U.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les façades des bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière devront respecter une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

^{*} la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative

ARTICLE U.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale à 30% de la superficie de la parcelle.

secteur Ub :

L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale à 15% de la superficie de la parcelle.

> secteurs Up et Ue :

Non réglementés

En outre, l'emprise au sol est soumise aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur U-bc: classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Up-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- > <u>secteur Ue-r</u> : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Ue-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE U.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions sera égale à :

Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat 6 mètres à l'égout du toit (Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles)

Pour les équipements

9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse

La hauteur maximale* mesurée à partir du point de plus basse altimétrie pris au pied de la façade ne pourra dépasser de plus de 3 mètres (un étage) la hauteur maximale mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.

(Schéma de principe sur glossaire). (* définition sur glossaire)

secteur Ua

Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat et équipements 9 mètres à l'égout du toit (Rez-de-chaussée + 2 étages + Combles) ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (Rez-de-chaussée + 2 étages)

> secteur Ub

Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat et équipements 3 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse

> secteur Up

Toute extension, surélévation ou construction neuve sera réglée sur la hauteur des constructions limitrophes.

ARTICLE U.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les bâtiments annexes seront traités avec une qualité égale à celle des constructions principales.

Les toitures :

Sont admis:

Les châssis, les fenêtres de toit, et les dispositifs de chauffage à énergie solaire placés dans le plan de la toiture, à condition que leur nombre soit limité, que leurs dimensions restent inférieures à 40% de la surface d'un rampant et qu'ils soient encastrés dans le plan de couverture.

Les toitures terrasses

Sont interdites:

Les tuiles canal et tuiles inspirées de la forme des tuiles canal (tuiles à onde, tuiles "romanes" et similaire).

Les toitures des lucarnes à une pente ou « chiens assis »,

Les lucarnes rampantes.

Les lucarnes à jouées biaises.

Constructions anciennes traditionnelles:

Les pentes, dispositions et détails (lucarnes, outeaux, épis de faîtage...) des toitures existantes seront maintenus ou restitués.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou en tuile plate de teinte ardoise.

Le maintien et la réfection des couvertures existantes en tuiles plates de terre cuite de teinte naturelle (rouge) vieillie sont autorisés.

Constructions nouvelles:

La pente des toitures à l'usage d'habitation sera égale à 35° minimum soit 70%.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles,

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuiles plates, tuiles de terre cuite à pureau plat, de teinte ardoise, brun, marron foncé.

Les toitures des lucarnes devront être à deux ou trois pentes (c'est à dire avec une croupe : lucarne dite "capucine").

> Sur les équipements, commerces, bureaux et artisanat

Les couvertures seront de teinte gris ardoise ou très sombre.

Sont admises

Les toitures à faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%. Les toitures terrasses.

Les menuiseries

Sont interdites:

Les couleurs primaires (rouge, jaune et bleu), les finitions brillantes et le blanc pur pour les menuiseries et les vérandas dont les dimensions dépassent plus du tiers de la longueur de la façade.

Constructions anciennes traditionnelles:

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes, portes, fenêtres et volets extérieurs seront conservées et restaurées.

Les menuiseries remplacées ou nouvelles seront réalisées dans les mêmes épaisseurs et profils que les menuiseries existantes. Les fenêtres neuves respecteront le dessin des petits bois des fenêtres existantes.

Les façades

Les murs séparatifs, les murs pignons, mitoyens ou non, sont traités dans les mêmes matériaux et couleurs que les façades principales,

Sont interdits:

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus, enduits, peints ou traités. Les matériaux brillants non traités tel que le bac acier.

Constructions anciennes traditionnelles:

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

Les ouvertures créées auront de manière générale la forme d'un rectangle d'une proportion verticale élevée, dans un rapport de 1 de large pour 1,4 de haut minimum. Quand les maçonneries existantes sont constituées de pierres de taille, les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage du parement ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les maçonneries de pierres de tailles sont destinées à être jointoyées. Les maçonneries de moellons sont destinées à être enduites.

Les enduits et les joints devront être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux, en finition grattée, lissée, talochée, essuyée ou jetée à la truelle, dans les tonalités proches de celles de la pierre.

Pour les façades commerciales, la hauteur de la vitrine ne devra pas dépasser celle du rez-de-chaussée.

Constructions nouvelles:

Les revêtements de façade seront de tonalité proche de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles, en fonction des constructions traditionnelles à proximité.

Quand les maçonneries sont réalisées en pierre naturelle, elles utiliseront les pierres de pays dans le respect de l'appareillage des constructions traditionnelles, les joints beige clair ou dans la tonalité proche de la pierre.

Sont admis

Le bardage bois teinte bois naturel

> Sur les équipements, commerces, bureaux et artisanat

Les parements bois traité non verni seront de teinte bois naturel,

Les parements métal seront de teinte sombre,

Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf si elles sont réalisées en pierre de pays, les clôtures seront plantées d'une haie végétale au moins à l'extérieur.

Sont interdites:

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en matériaux préfabriqués en plastique.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement.

ARTICLE U.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. titre I, article 10, dispositions générales

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles et être dimensionné en fonction de la destination de la construction y compris pour le stationnement de courte durée.

En outre, le stationnement des véhicules est soumis aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur U-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Up-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- > <u>secteur Ue-r</u> : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Ue-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE U.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 40% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Obligation de planter

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation et aires de stationnement seront plantées ou engazonnées, au minimum sur 50% de la surface de la parcelle pour toutes les implantations et 30% de la surface de la parcelle pour les équipements, avec au minimum un arbre de moyen port pour 200 m2.

Les aires de stationnement

Les stationnements seront plantés à raison d'un arbre de moyen port pour 4 emplacements et entourés de haies de feuillus d'essences rustiques.

Une coupure verte en forme de haies de feuillus d'essences rustiques sera réalisée tous les 10 emplacements.

Les piétons

Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons.

Les clôtures

Sauf si elles sont construites en pierre du pays, les clôtures sur la rue, les espaces publics et les limites séparatives seront doublées par des haies de feuillus d'essences rustiques mélangées.

Les essences

Les essences locales seront utilisées au minimum sur 50% des plantations :

Arbres de haute tige : chêne, charme, frêne, érable, tilleul, hêtre, châtaignier,

Arbres de moyen port : sorbier, alisier, bouleaux, osiers des vanniers.

Arbustes : noisetier, houx, saule marsault, aubépine, lilas, chèvrefeuille, prunellier, bourdaine, cornouiller, prunier, amélanchier, sureaux, symphorine, troène.

Les haies arbustives seront composées de feuillus d'essences rustiques mélangées.

En outre, les espaces libres et plantations sont soumis aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur U-bc: classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Up-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Ue-r : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Ue-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En fonction des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (voir annexe servitudes) :

La consultation de GDF est nécessaire pour s'assurer des contraintes relatives au coefficient d'occupation des sols calculé sur un carré glissant de 200 m de côté axé sur la canalisation et établit en fonction des catégories A, B et C.

Commune de VARETZ Plan Local d'Urbanisme Juin 2017

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE Zone AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER ZONE AU

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement ou, en l'absence d'orientations d'aménagement, sous réserve de l'approbation d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Elle est destinée à accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Elle est concernée par des risques de mouvements de terrain sur les secteurs identifiés par l'étude Géode réalisée à la demande de la DDE de la Corrèze.

Cette zone est concernée par un emplacement réservé au bénéfice du Département de la Corrèze, destiné à la construction de la déviation de la D901 entre La Nau et Saint Laurent.

Les orientations d'aménagement définissent pour chaque secteur un schéma d'aménagement particulier, comportant les équipements internes qui conditionnent leur ouverture à l'urbanisation :

- Les accès depuis des axes de desserte,
- Le tracé de principe des voies de desserte interne,
- Les nécessités de réalisation des réseaux.
- Le recul à respecter le long des axes de desserte.

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus, les constructions seront autorisées à condition que :

- Leur implantation ne remette en cause le schéma d'organisation d'ensemble,
- Elles soient desservies par les réseaux publics.

La zone urbaine comprend un secteur particulier :

> <u>secteur AUa</u>: permet d'accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur une densité moyenne.

Il obéit à des règles particulières à article AU.10 du règlement.

Elle obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur les secteurs aux indices bc :

> secteur AUa-bc : classé en zone bleu clair, voir règlement PPRI

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'activité agricole,

Les constructions destinées aux établissements Industriels et entrepôts commerciaux,

Les installations de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes habitées ou non,

Les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de tous genres, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de 10 unités,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article AU.2.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

En outre, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

secteur AUa-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone, à condition que leur implantation ne remette pas en cause les orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux.

Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voiries, installations et constructions.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront prendre en compte les contraintes liées aux risques de mouvements de terrain

En outre, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions établies au titre du règlement du PPRI sur le secteur :

secteur AUa-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section 2A.Conditions relatives à l'équipement et à la configuration des terrains

ARTICLE AU.3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Cf. Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme et dispositions générales (Titre I du règlement)

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions de sécurité de circulation en fonction du trafic généré, de défense contre l'incendie et de collecte d'ordures.

Les voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe défini dans les orientations d'aménagement.

Les nouveaux accès directs seront interdits sur D5 et la D901 en dehors des carrefours aménagés.

VOIRIE

Tout accès direct est interdit sur le périmètre extérieur. Les accès s'effectueront sur les voies à créer dans le respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer l'approche :

- du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité,
- des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse seront évitées.

Dans le cas de la réalisation des voies se terminant en impasse, elles seront aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de collecte d'ordures ménagères de faire aisément demi-tour

En outre, la voirie est soumise au règlement du PPRI sur le secteur :

> secteur AUa-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE AU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement individuel ou collectif et à l'alimentation électrique et téléphonique devront être conformes aux prescriptions des règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol. Les raccordements aux réseaux publics seront enterrés à l'intérieur de la limite de

Eau potable:

propriété.

Cf. titre I, article 5, dispositions générales

Eaux usées :

Cf. titre I, article 8, dispositions générales

Assainissement:

L'assainissement sera conforme aux modalités prévues dans le schéma communal d'assainissement approuvé.

La zone à urbaniser est partiellement desservie par l'assainissement collectif tel qu'il est identifié sur le plan de zonage d'assainissement

Les autres secteurs de la zone seront assainis de manière autonome

Eaux pluviales:

Cf. titre I, article 7, dispositions générales

Sauf en cas d'exigences d'ordre technique, le système naturel de recueil des eaux pluviales (haies, fossés, bassins d'orage...) sera utilisé.

Tout projet de construction et d'aménagement induisant des surfaces imperméabilisées devra faire l'objet d'une rétention des eaux pluviales sur place avant leur infiltration sur place ou leur rejet en débit contrôlé sur le domaine public.

Électricité :

Cf. titre I, article 9, dispositions générales

En outre, la desserte par les réseaux est soumise au règlement du PPRI sur le secteur :

secteur AUa-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE AU.5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

La surface et la forme des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Section 2B. Conditions relatives au projet

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

Toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum : (Schéma de principe sur glossaire)

 par rapport à l'axe des voies communales et privés ouvertes à la circulation automobile, de 5 mètres

En dehors de l'agglomération au sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la D901, de 15 mètres en dérogation de l'application de l'article L.111.1.4 sur les zones AU « Les Grands Près", "Le Bos Plas" et "Le Burg-Bas",
- par rapport à l'axe de la D5, de 25 mètres et de 15 mètres pour les autres constructions

A l'intérieur de l'agglomération dans le sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la D901, de 15 mètres
- par rapport à l'axe des autres voies départementales, de 12 mètres

En outre, les garages devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade*, sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres.

(Schéma de principe sur glossaire)

Les piscines non couvertes affleurant le niveau du sol naturel seront implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative.

^{*} la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.

ARTICLE AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les façades des bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière devront respecter une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale à 30% de la superficie de la parcelle.

En outre, l'emprise au sol est soumise au règlement du PPRI sur le secteur :

> <u>secteur AUa-bc</u> : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE AU.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions sera égale à :

Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat :

6 mètres à l'égout du toit (Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles)

Pour les équipements :

9 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse

> secteur AUa

Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat et équipements 9 mètres à l'égout du toit (Rez-de-chaussée + 2 étages + Combles) ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (Rez-de-chaussée + 2 étages)

La hauteur maximale mesurée à partir du point de plus basse altimétrie pris au pied de la façade ne pourra dépasser de plus de 3 mètres (un étage) la hauteur maximale mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.

(Schéma de principe sur glossaire). (* définition sur glossaire)

ARTICLE AU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les bâtiments annexes seront traités avec une qualité égale que les constructions principales.

Les toitures

La pente des toitures à usage d'habitation sera égale à 35° minimum soit 70%. Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles.

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuile plates ou tuiles de terre cuite à pureau plat, de teinte ardoise, brun, marron foncé.

Les toitures des lucarnes devront être à deux ou trois pentes (c'est à dire avec une croupe : lucarne dite "capucine").

Sont admis:

Les châssis et les dispositifs de chauffage à énergie solaire placés dans le plan de la toiture, à condition que leur nombre soit limité et que leurs dimensions restent inférieures à 40% de la surface d'un rampant et qu'ils soient encastrés dans le plan de couverture.

Les toitures terrasses

Sont interdites:

Les tuiles canal et tuiles inspirées de la forme des tuiles canal (tuiles à onde, tuiles "romanes" et similaire).

Les toitures des lucarnes à une pente ou « chiens assis », les lucarnes rampantes, les lucarnes à jouées biaises,

> Sur les équipements, commerces et bureaux

Les couvertures seront de teinte gris ardoise ou très sombre.

Sont admises

Les toitures à faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Les toitures terrasses.

Les menuiseries

Sont interdites:

Les couleurs primaires (rouge, jaune et bleu), les finitions brillantes et le blanc pur pour les menuiseries et les vérandas dont les dimensions dépassent plus du tiers de la longueur de la façade.

Les façades

Les murs séparatifs, les murs pignons, mitoyens ou non, sont traités dans les mêmes matériaux et couleurs que les façades principales,

Les revêtements de façade seront de tonalité proche de la pierre du pays employée sur les constructions rurales traditionnelles, en fonction des constructions traditionnelles à proximité.

Quand les maçonneries sont réalisées en pierre naturelle, elles utiliseront les pierres de pays dans le respect de l'appareillage des constructions traditionnelles, les joints beige clair ou dans la tonalité proche de la pierre.

Sont admis

Le bardage bois teinte bois naturel

Sont interdits:

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière,

L'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus, enduits, peints ou traités, Les matériaux brillants non traités tel que le bac acier.

> Sur les équipements, commerces et bureaux.

Les parements bois traité non verni seront de teinte bois naturel, Les parements métal seront de teinte sombre.

Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.

Sauf si elles sont réalisées en pierre de pays, les clôtures seront plantées d'une haie végétale au moins à l'extérieur.

Sont interdites:

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en matériaux préfabriqués en plastique.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE AU.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. titre I article 10 dispositions générales

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles et être dimensionné en fonction de la destination de la construction y compris pour le stationnement de courte durée.

En outre, le stationnement des véhicules est soumis au règlement du PPRI sur le secteur :

> secteur AUa-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 40% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Obligation de planter

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation et aires de stationnement seront plantées ou engazonnées, au minimum sur 50% de la surface de la parcelle pour toutes les implantations et 30% de la surface de la parcelle pour les équipements, avec au minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m2.

Les aires de stationnement

Les stationnements seront plantés à raison d'un arbre de moyen port pour 4 emplacements et entourés de haies de feuillus d'essences rustiques.

Une coupure verte en forme de haies de feuillus d'essences rustiques sera réalisée tous les 10 emplacements.

Les piétons

Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons.

Les clôtures

Sauf si elles sont construites en pierre de pays, les clôtures sur la rue, les espaces publics et les limites séparatives seront doublées par des haies de feuillus d'essences rustiques mélangées.

Les essences

Les essences locales seront utilisées au minimum sur 50% des plantations :

Arbres de haute tige : chêne, charme, frêne, érable, tilleul, hêtre, châtaignier,

Arbres de moyen port : sorbier, alisier, bouleaux, osiers des vanniers.

Arbustes : noisetier, houx, saule marsault, aubépine, lilas, chèvrefeuille, prunellier, bourdaine, cornouiller, prunier, amélanchier, sureaux, symphorine, troène.

Les haies arbustives seront composées de feuillus d'essences rustiques mélangées.

En outre, les espaces libres et plantations sont soumis au règlement du PPR sur le secteur .

secteur AUa-bc: classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Commune de VARETZ Plan Local d'Urbanisme Juin 2017

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE Zone 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A URBANISER ZONE 2AU

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone à urbaniser à long terme, ZONE 2AU recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par modification ou révision du document.

Elle est réservée à une urbanisation future à long terme à vocation résidentielle et conditionnée par :

- Une étude d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modification ou de révision du PLU.

Cette zone est destinée principalement à accueillir de nouveaux logements, mais elle pourra également admettre des commerces, des services, des équipements hôteliers ainsi que des équipements publics.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2AU.2.

Les constructions destinées aux établissements Industriels et entrepôts commerciaux,

Les installations de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes habitées ou non,

Les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions liées à l'activité agricole actuelle des terrains, à condition qu'elles soient de caractère temporaire,

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec les autres constructions,

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dites installations et constructions.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section 2A.Conditions relatives à l'équipement et à la configuration des terrains

ARTICLE 2AU.3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Non réglementé

ARTICLE 2AU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU.5 CARACTERISITIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

Section 2B. Conditions relatives au projet

ARTICLE 2AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR

RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la D901, de 15 mètres
- par rapport à l'axe des voies communales et privés ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres.

Les garages devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions seront implantées :

- > soit en limite séparative
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade*, sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres.

(Schéma de principe sur glossaire)

Les piscines non couvertes affleurant le niveau du sol naturel seront implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE 2AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 2AU.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE 2AU.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

^{*} la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.

ARTICLE 2AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Commune de VARETZ Plan Local d'Urbanisme Juin 2017

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE Zone Ux

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ZONE UX

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone urbaine destinée aux activités économiques, ZONE Ux, partiellement bâtie, est destinée à l'accueil des établissements industriels, des entrepôts et des activités artisanales, commerciales et bureaux.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

La zone urbaine à vocation économique comprend des secteurs particuliers :

Elle obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur les secteurs aux indices bc :

> <u>secteur Ux-bc</u> : classé en zone bleu clair, se référer au règlement du PPRI

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du règlement du PPRI sur le secteur :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole, L'ouverture et l'exploitation de carrières, Les établissements SEVESO.

Les installations de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement de caravanes isolées habitées ou non.

Les habitations légères de loisirs

Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de 10 unités,

Les aires de stockage et expositions à l'air libre visibles le long des voies publiques,

Les constructions destinées à l'habitat en dehors de celle autorisées dans l'article Ux.2.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

En outre, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

> <u>secteur Ux-bc</u>: classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE Ux.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à l'usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage et intégrées au volume du bâtiment principal,

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage, sous réserve d'un avis favorable de la DRIRE,

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant.

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voirie, installations et constructions.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

En outre, les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux conditions établies au titre du règlement du PPRI sur le secteur :

> secteur Ux-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section 2A. Conditions relatives à l'équipement et à la configuration des terrains

ARTICLE Ux.3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Cf. Article R 111-4 du code de l'urbanisme (titre I du règlement)

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions de sécurité de circulation en fonction du trafic généré, de défense contre l'incendie et de collecte d'ordures.

Les nouveaux accès directs sur la D901 seront interdits en dehors des carrefours aménagés.

VOIRIE

Les voies nouvelles devront permettre d'assurer l'approche :

- du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité,
- des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse seront évitées.

Dans le cas de la réalisation des voies se terminant en impasse, elles seront aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de collecte d'ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

En outre, la voirie est soumise au règlement du PPRI sur le secteur :

> <u>secteur Ux-bc</u> : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI

ARTICLE Ux.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement individuel ou collectif et à l'alimentation électrique devront être conformes aux prescriptions des règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Les raccordements aux réseaux publics seront enterrés à l'intérieur de la limite de propriété.

Eau potable:

Cf. titre I, article 5, dispositions générales

Eaux usées :

Cf. titre I, article 8, dispositions générales

Assainissement:

L'assainissement sera conforme aux modalités prévues dans le schéma communal d'assainissement approuvé.

Cette zone est partiellement desservie par l'assainissement collectif tel qu'il est identifié sur le plan de zonage.

Eaux industrielles:

Les eaux industrielles devront être traitées selon la réglementation en vigueur. Dans la mesure où elles peuvent être raccordées aux réseaux communaux, elles se feront selon un système de traitement et contrôle des débits à établir avec un pré-traitement si nécessaire.

Eaux pluviales :

Cf. titre I, article 7, dispositions générales

Sauf en cas d'exigences d'ordre technique, le système naturel de recueil des eaux pluviales (haies, fossés, bassins d'orage...) sera utilisé.

Un séparateur d'hydrocarbures sera installé en aval de la collecte. Tout projet de construction et d'aménagement induisant des surfaces imperméabilisées devra faire l'objet d'une rétention des eaux pluviales sur place avant leur infiltration sur place ou leur rejet en débit contrôlé sur le domaine public.

Électricité:

Cf. titre I, titre 9, dispositions générales.

Tout projet de construction de lignes électriques et de lignes téléphoniques devra être soumis pour avis aux services compétents.

En outre, la desserte par les réseaux est soumise au règlement du PPRI sur le secteur :

> <u>secteur Ux-bc</u>: classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI

ARTICLE Ux.5 CARACTERISITIQUES DES UNITES FONCIERES

La surface et la forme des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Section 2B. Conditions relatives au projet

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

Toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum : (Schéma de principe sur glossaire)

• par rapport à l'axe des voies communales et privés ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres

En l'absence de constructions contiguës, en dehors de l'agglomération au sens du Code de la voirie routière, toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum :

 Par rapport à l'axe de la D901, de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions

A l'intérieur de l'agglomération dans le sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

• par rapport à l'axe de la D901, de 15 mètres

Les garages devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

A l'exception des garages, les extensions des bâtiments existants pourront être implantées dans la continuité de leur alignement.

ARTICLE Ux.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade*, sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres. (Schéma de principe sur glossaire)

* la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.

ARTICLE Ux.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les façades des bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ux.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie des parcelles.

En outre, l'emprise au sol est soumise au règlement du PPRI sur le secteur : > <u>secteur Ux-bc</u> : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI

ARTICLE Ux.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions sera égale à : Pour l'habitat 6 mètres à l'égout du toit (Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles) ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse

Pour les bâtiments destinés aux activités économiques et équipements 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse

La hauteur maximale* mesurée à partir du point de plus basse altimétrie pris au pied de la façade ne pourra dépasser de plus de 3 mètres (un étage) la hauteur maximale mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.

(Schéma de principe sur glossaire) (* définition sur glossaire)

La hauteur des stockages extérieurs n'excédera pas 3 mètres.

En outre, les constructions sont soumises au règlement du PPRI sur les secteurs : > <u>secteur Ux-bc</u> : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE Ux.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

<u>Sont interdites</u> toutes constructions se référant à un modèle d'architecture traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, chalets en rondins....

Les bâtiments annexes seront traités avec une qualité égale à celle des constructions principales

Les toitures :

Les toitures seront réalisées dans les tons de gris et gris-bleu.

Sont admis:

Les châssis, les fenêtres de toit, et les dispositifs de chauffage à énergie solaire placés dans le plan de la toiture, à condition que leur nombre soit limité, que leurs dimensions restent inférieures à 40% de la surface d'un rampant et qu'ils soient encastrés dans le plan de couverture.

Les toitures à faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Les toitures terrasses

Sont interdites:

Les toitures des lucarnes à une pente ou « chiens assis »,

Les lucarnes à jouées biaises.

Les façades

Les murs séparatifs, les murs pignons, mitoyens ou non, seront traités avec une qualité égale que les façades principales.

Les enduits seront de tonalité proche de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles, en fonction des constructions traditionnelles à proximité.

Les parements bois traité non verni seront de teinte bois naturelle et les parements métal seront de teinte sombre.

Les bétons utilisés en façades extérieures ne pourront rester bruts que si les coffrages auront été prévus à cet effet.

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige clair ou dans la tonalité proche de la pierre.

Sont interdits:

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus, enduits, peints ou traités.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,80 mètres par rapport au terrain naturel,

Les clôtures seront réalisées en haies végétales, en claire-voie ou grillage ajouré doublé d'une haie végétale.

Un muret ou des haies protégeront les bennes poubelles et les coffrets des concessionnaires,

L'implantation et la nature des stockages seront définies sur le permis de construire.

Les stockages à l'air libre seront protégés par des écrans visuels végétaux ou bâtis.

Sont admis

Le muret d'assise de la clôture, à condition de pas dépasser une hauteur de 0.60 mètre.

Sont interdits

Les clôtures en cannage ou en fils barbelés.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE Ux.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. Titre I, article 10, dispositions générales

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et être dimensionné en fonction de la destination de la construction y compris pour le stationnement de courte durée.

Le stationnement des véhicules lourds se fera en fonction des nécessités propres à chaque implantation.

Les surfaces de stationnement sont placées de préférence en dehors des façades principales sur les voies publiques.

La surface de stationnement ne pourra excéder 1500 m² y compris les circulations ou 60 places d'un seul tenant.

Le nombre d'emplacements prévus dans le respect des ratios peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de SHO si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher.

En outre, le stationnement des véhicules est soumis au règlement du PPRI sur le secteur :

secteur Ux-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE Ux.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau et d'autres boisements existants, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 15% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Obligation de planter :

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de stationnement et de stockage seront engazonnées ou plantées et ce sur un minimum de 30% de la surface de la parcelle avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m2.

Les voies internes seront bordées d'arbres d'alignement.

Les aires de dépôts seront masquées par des haies champêtres.

Les clôtures :

Les clôtures sur les voies et sur les limites séparatives seront doublées par des haies de feuillus d'essences rustiques.

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement seront entourées de haies champêtres et plantées à la raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Une coupure interne à chaque aire en forme de haies arbustives sera réalisée tous les 10 emplacements.

Piétons :

Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons.

Les essences

Les essences locales seront utilisées :

Arbres de haute tige : Chêne, charme, frêne, érable, tilleul, hêtre, châtaignier, Arbres de moyen port : sorbier, alisier, bouleaux, osiers des vanniers (milieux humides),

Arbustes : noisetier, houx, saule marsault, aubépine, lilas, chèvrefeuille, prunellier, bourdaine, cornouiller, prunier, amélanchier, sureaux, symphorine, troène.

Les haies arbustives seront composées de feuillus d'essences rustiques mélangées.

En outre, les espaces libres et plantations sont soumis au règlement du PPR sur le secteur :

> secteur Ux-bc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Commune de VARETZ Plan Local d'Urbanisme

Juin 2017

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE Zone 2AUx

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A URBANISER À LONG TERME A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ZONE 2AUX

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE 2AUX

La zone à urbaniser à long terme, ZONE 2AUx recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.

Elle est réservée à une urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques et conditionnée par :

- Une étude d'aménagement validée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modification ou révision du PLU.

Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques, industries, entrepôts, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Elle est partiellement couverte par un périmètre de recul le long des voies à grande circulation, délimité sur le document graphique, aux abords de la D901 et de la déviation de la D901.

Cette zone est concernée par un emplacement réservé au bénéfice du Département de la Corrèze, destiné à la construction de la déviation de la D901 entre La Nau et Saint Laurent.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUx.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2AUx.2.

Les constructions destinées à l'habitat en dehors de celles autorisées dans l'article 2AUx.2.

Les établissements SEVESO,

Les installations de camping et de caravanes, ainsi que le camping et le stationnement hors terrain aménagé de caravanes habitées ou non,

Les habitations légères de loisirs,

56

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de 10 unités,

Les aires de stockage et expositions à l'air libre visibles le long des voies publiques,

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article 2AUx.2.

ARTICLE 2AUx.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions liées à l'activité agricole des terrains, à condition qu'elles soient de caractère temporaire,

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec les autres constructions.

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voiries, installations et constructions.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section 2A.Conditions relatives à l'équipement et à la configuration des terrains

ARTICLE 2AUx.3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Non réglementé.

ARTICLE 2Aux 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx.5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé

Section 2B. Conditions relatives au projet

ARTICLE 2AUx.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum : (Schéma de principe sur glossaire)

 par rapport à l'axe des voies communales et privés ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres

En dehors des secteurs urbanisés et de l'agglomération au sens du Code de la voirie routière, toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la déviation de la D901, de 75 mètres, en prévision de l'application de l'article L.111.1.4
- par rapport à l'axe de la D901, de 75 mètres,

A l'intérieur de l'agglomération dans le sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

• par rapport à l'axe de la D901, de 25 mètres

Les garages devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AUx.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur* de la façade, sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AUx.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITEFONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 2AUx.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AUx.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUx.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

^{*} la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE 2AUx.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 2AUx.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUx.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Commune de VARETZ Plan Local d'Urbanisme Juin 2017

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE Zone N1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE PARTIELLEMENT BATIE N1

CHAPITRE I CARACTÈRE DE LA ZONE NATURELLE CONSTRUCTIBLE N1

La zone N1, zone naturelle constructible de taille et de capacité limitées sur les villages et hameaux partiellement construits, est destinée à une urbanisation limitée où seules sont autorisées les constructions qui ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Elle est concernée par une canalisation de transport de gaz qui impose une servitude.

Elle est partiellement couverte par les surfaces de dégagement liées à l'aérodrome de Brive – Laroche, conformément à l'arrêté ministériel du 6 février 1980. La construction d'obstacles massifs ne doit pas dépasser les altitudes figurées par les lignes de niveau allant sur la commune de 154 m à 244 m NGF. Pour les obstacles minces non balisés et les obstacles filiformes, ces cotes doivent être diminuées de 10 mètres portés à 20 mètres dans les 1000 m de la trouée d'envol.

Elle est concernée par des risques de mouvements de terrain sur les secteurs identifiés par l'étude Géode réalisée à la demande de la DDE de la Corrèze.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole,

Les constructions destinées aux établissements Industriels et entrepôts commerciaux,

Les installations et occupations du sol destinées au camping et au caravanage, ainsi que le camping et le stationnement hors terrain aménagé de caravanes habitées ou non.

Les habitations légères de loisirs

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de 10 unités,

Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article N1.2.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N1.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, stationnement, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, d'une extension de locaux existants ou encore d'un changement de destination des locaux, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.

Les équipements techniques publics à condition qu'elles soient indispensables aux constructions admises dans la zone,

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voiries, installations et constructions.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

En outre, les constructions et installations autorisées dans la zone devront prendre en compte les contraintes liées aux risques de mouvements de terrain.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section 2A. Conditions relatives à l'équipement et à la configuration des terrains

ARTICLE N1.3 ACCÈS ET VOIRIE

ACCES

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

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions de sécurité

de circulation en fonction du trafic généré, de défense contre l'incendie et de collecte d'ordures.

Les nouveaux accès directs sur la D5, la D147, la D69, la D133 et la D152 seront interdits, en dehors des carrefours aménagés.

VOIRIE

Les voies nouvelles devront permettre d'assurer l'approche :

- du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité,
- des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse seront évitées.

Dans le cas de la réalisation des voies se terminant en impasse, elles seront aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de collecte d'ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N1.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement individuel ou collectif et à l'alimentation électrique devront être conformes aux prescriptions des règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Les raccordements aux réseaux publics seront enterrés à l'intérieur de la limite de propriété.

Eau potable:

Cf. titre I, article 5, dispositions générales

Eaux usées :

Cf. titre I, article 8, dispositions générales

Assainissement:

L'assainissement sera conforme aux modalités prévues dans le schéma communal d'assainissement approuvé.

La zone naturelle est partiellement desservie par l'assainissement collectif tel qu'il est identifié sur le plan de zonage.

Les autres secteurs des zones naturelles seront assainis de manière autonome.

Eaux pluviales:

Cf. titre I, article 7, dispositions générales

Sauf en cas d'exigences d'ordre technique, le système naturel de recueil des eaux pluviales (haies, fossés, bassins d'orage...) sera utilisé.

Tout projet de construction et d'aménagement induisant des surfaces imperméabilisées devra faire l'objet d'une rétention des eaux pluviales sur place avant leur infiltration sur place ou leur rejet en débit contrôlé sur le domaine public.

Électricité:

Cf. titre I, article 9, dispositions générales

ARTICLE N1.5 CARACTÉRISTIQUES DES UNITES FONCIERES

La surface et la forme des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Section 2B. Conditions relatives au projet

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

Toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum :

(Schéma de principe sur glossaire)

 par rapport à l'axe des voies communales et privés ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres

En l'absence de constructions contiguës et en dehors de l'agglomération au sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la D5, la D133 et la D152, de 25 mètres
- par rapport à l'axe des autres voies départementales, de 12 mètres

A l'intérieur de l'agglomération dans le sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

• par rapport à l'axe des voies départementales, de 12 mètres

En outre, les garages devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

A l'exception des garages, les extensions des bâtiments existants pourront être implantées dans la continuité de leur alignement.

ARTICLE N1.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la façade*, sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres. (Schéma de principe sur glossaire)

Les piscines non couvertes affleurant le niveau du sol naturel seront implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative.

^{*} la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.

ARTICLE N1.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les façades des bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière devront respecter une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4mètres.

ARTICLE N1.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sera au maximum égale à 15% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N1.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions sera égale à :

Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat 3 mètres à l'égout du toit (Rez-de-chaussée + Combles) ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (Rez-de-chaussée)

Pour les équipements

9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse

La hauteur maximale* mesurée à partir du point de plus basse altimétrie pris au pied de la façade ne pourra dépasser de plus de 3 mètres (un étage) la hauteur maximale mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade. (Schéma de principe sur glossaire). (* définition sur glossaire)

ARTICLE N1.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdites

Toutes constructions se référant à un modèle d'architecture traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, chalets en rondins...

Les bâtiments annexes seront traités avec une qualité égale à celle des constructions principales.

Les toitures

Sont admis:

Les châssis, les fenêtres de toit et les dispositifs de chauffage à énergie solaire placés dans le plan de la toiture, à condition que leur nombre soit limité, que leurs dimensions restent inférieures à 40% de la surface d'un rampant et qu'ils soient encastrés dans le plan de couverture.

Les toitures terrasses.

Sont interdites:

Les tuiles canal et tuiles inspirées de la forme des tuiles canal (tuiles à onde, tuiles "romanes" et similaire).

Les toitures des lucarnes à une pente ou « chiens assis »,

Les lucarnes rampantes dont les dimensions dépassent le tiers des dimensions du rampant,

Les lucarnes à jouées biaises,

Constructions anciennes traditionnelles:

Les pentes, dispositions et détails (lucarnes, outeaux, épis de faîtage...) des toitures existantes seront maintenus ou restitués.

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle ou en tuile plate de teinte ardoise.

Le maintien et la réfection des couvertures existantes en tuiles plates de terre cuite de teinte naturelle (rouge) vieillie sont autorisés.

Constructions nouvelles:

La pente des toitures à l'usage d'habitation sera égale à 35° minimum soit 70%.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles,

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuile plate, tuile de terre cuite à pureau plat, de teinte ardoise, brun, marron foncé, rouge vieilli.

Les toitures des lucarnes devront être à deux ou trois pentes (c'est à dire avec une croupe : lucarne dite "capucine").

> Sur les équipements, commerces, bureaux et artisanat

Les couvertures seront de teinte gris ardoise ou très sombre.

Sont admises

Les toitures à faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Les menuiseries

Sont interdites:

Les couleurs primaires (rouge, jaune et bleu), les finitions brillantes et le blanc pur pour les menuiseries et les vérandas dont les dimensions dépassent plus du tiers de la longueur de la facade.

Constructions anciennes traditionnelles:

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes, portes, fenêtres et volets extérieurs seront conservées et restaurées.

Les menuiseries remplacées ou nouvelles seront réalisées dans les mêmes épaisseurs et profils que les menuiseries existantes. Les fenêtres neuves respecteront le dessin des petits bois des fenêtres existantes.

Les facades

Les murs séparatifs, les murs pignons, mitoyens ou non, seront traités avec une qualité égale que les façades principales.

Sont interdits:

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus, enduits, peints ou traités. Les matériaux brillants non traités tel que le bac acier.

Constructions anciennes traditionnelles:

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

Les ouvertures créées auront de manière générale la forme d'un rectangle d'une proportion verticale élevée, dans un rapport de 1 de large pour 1,4 de haut minimum. Quand les maçonneries existantes sont constituées de pierres de taille, les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage du parement ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les maçonneries de pierres de tailles sont destinées à être jointoyées. Les maconneries de moellons sont destinées à être enduites.

Les enduits et les joints devront être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux, en finition grattée, lissée, talochée, essuyée ou jetée à la truelle, dans les tonalités proches de celles de la pierre.

Pour les façades commerciales, la hauteur de la vitrine ne devra pas dépasser celle du rez-de-chaussée.

Constructions nouvelles:

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige clair ou dans la tonalité proche de la pierre.

Les enduits seront de tonalité proche de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles, en fonction des constructions traditionnelles à proximité.

Sont admis

Le bardage bois, bois traité non verni teinte bois naturel

> équipements, commerces, bureaux et artisanat

Les parements bois traité non verni seront de teinte bois naturelle, Les parements métal seront de teinte sombre.

Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles, lie de vin, grès vert, grès gris, en fonction des constructions traditionnelles à proximité.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,20 mètres par rapport au terrain naturel,

Sauf si elles sont réalisées en pierre de pays, les clôtures seront plantées d'une haie végétale au moins à l'extérieur.

Sont interdites:

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en matériaux préfabriqués en plastique.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE N1.12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cf. titre I, article 10, dispositions générales

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles et être dimensionné en fonction de la destination de la construction y compris pour le stationnement de courte durée.

ARTICLE N1.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau et d'autres boisements existants, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 40% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Obligation de planter :

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation et aires de stationnement seront plantées ou engazonnées, sur une surface minimum de 50% de la surface de la parcelle pour toutes les implantations et 30% de la surface de la parcelle pour les équipements avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200m².

Un plan des espaces libres sera intégré au permis de construire.

Les aires de stationnement

Les stationnements seront plantés à raison d'un arbre de moyen port pour 4 emplacements et entourés de haies de feuillus d'essences rustiques.

Une coupure interne à l'air sous la forme de haies de feuillus d'essences rustiques sera réalisée tous les 10 emplacements.

Les piétons

Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons.

Les clôtures

Sauf si elles sont construites en pierre de pays, les clôtures sur la rue, les espaces publics et les limites séparatives seront doublées par des haies de feuillus d'essences rustiques mélangées.

Les essences

Les essences locales seront utilisées au minimum sur 50% des plantations :

Arbres de haute tige : chêne, charme, frêne, érable, tilleul, hêtre, châtaignier,

Arbres de moyen port : sorbier, alisier, bouleaux, osiers des vanniers.

Arbustes: noisetier, houx, saule marsault, aubépine, lilas, chèvrefeuille, prunellier,

bourdaine, cornouiller, prunier, amélanchier, sureaux, symphorine, troène.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1.14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En fonction des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (voir annexe servitudes) :

La consultation de GDF est nécessaire pour s'assurer des contraintes relatives au coefficient d'occupation des sols calculé sur un carré glissant de 200 m de côté axé sur la canalisation et établit en fonction des catégories A, B et C.

Commune de VARETZ Plan Local d'Urbanisme Juin 2017

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE INCONSTRUCTIBLE

ZONE N

CHAPITRE I CARACTÈRE DE LA ZONE NATURELLE INCONSTRUCTIBLE

La zone naturelle inconstructible, ZONE N, équipée ou non, fait l'objet d'une protection compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages. Les constructions y sont interdites ou limitées.

Elle est partiellement couverte par un périmètre de recul le long des voies à grande circulation, délimité sur le document graphique, aux abords de l'A89, de la D901 et de la déviation de la D901.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Elle est partiellement couverte par les surfaces de dégagement liées à l'aérodrome de Brive – Laroche, conformément à l'arrêté ministériel du 6 février 1980. La construction d'obstacles massifs ne doit pas dépasser les altitudes figurées par les lignes de niveau allant sur la commune de 154 m à 244 m NGF. Pour les obstacles minces non balisés et les obstacles filiformes, ces cotes doivent être diminuées de 10 mètres portés à 20 mètres dans les 1000 m de la trouée d'envol.

Cette zone est concernée par un emplacement réservé au bénéfice du Département de la Corrèze, destiné à la construction de la déviation de la D901 entre La Nau et Saint Laurent et d'un emplacement réservé au bénéfice de l'Etat pour la construction de l'A89.

Elle est concernée par une canalisation de transport de gaz qui impose une servitude.

Elle est concernée par des risques de mouvements de terrain sur les secteurs identifiés par l'étude Géode réalisée à la demande de la DDE de la Corrèze.

La zone naturelle comprend des secteurs particuliers :

Elle obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur le secteur :

- > <u>secteur N-r :</u> classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI
- <u>secteur Np</u>: secteur faisant l'objet d'une protection stricte compte tenu de la qualité du paysage et de la sensibilité de l'environnement ; secteur bâti de patrimoine rural et des constructions plus récentes où seront autorisées la réhabilitation, l'aménagement, l'extension, le changement de destination du bâti existant et les constructions nouvelles complémentaires et annexes.

Il obéit à des règles particulières aux articles U.1 et U.2 et U.10 du règlement.

Il obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur le secteur :

<u>secteur Np-r:</u> classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI

- <u>secteur NL</u>: secteur naturel partiellement bâti destiné à accueillir des équipements de tourisme, sports et loisirs
- Il obéit à des règles particulières aux articles U.1, U.2 et U.12 du règlement.
- Il obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur le secteur :
- > <u>secteur NL-r</u>: classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur NL-bc, classée en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, à l'exception des constructions admises sur l'article N.2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de 10 unités,

Le stationnement de caravanes isolées habitées ou non hors des installations tels que aires de camping et de caravaning,

Les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés,

Les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public, à l'exception des celles admises par l'article N2 sur les zones réservées à cet effet,

Les parcs résidentiels de loisirs et l'habitat léger de loisirs.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

> <u>secteur Np et NL</u> :

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées pour ces secteurs à l'article N.2

En outre, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

- > secteur Nr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Npr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLbc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE N.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements techniques publics dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions admises dans la zone.

La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants, la construction de bâtiments annexes et le changement de destination dans la mesure où les qualités urbaines, architecturales et paysagères sont respectées,

Les piscines devront être implantées sur la même unité foncière que l'habitation dont elles dépendent.

Les constructions ou installations directement nécessaires aux activités de chasse et pêche,

Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des équipements de loisirs sur le secteur NL,

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voiries, installations et constructions.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront prendre en compte les contraintes liées aux risques de mouvements de terrain.

> secteur Np

Sont admis uniquement:

La réhabilitation, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes sous réserve que les qualités urbaines, architecturales et paysagères soient respectées.

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes bâties à condition d'être mesurées.

Les piscines devront être implantées sur la même unité foncière que l'habitation dont elles dépendent.

> secteur NL

Sont admis uniquement:

Les constructions et installations destinées aux équipements publics et aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou de tourisme,

Les constructions et installations destinées aux équipements d'hébergement touristique,

Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitat sous réserve qu'elles soient destinées à la direction et au gardiennage des équipements.

En outre, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions établies au titre du règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur Nr: classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > <u>secteur Npr</u> : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLbc: classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront prendre en compte les contraintes liées aux risques de mouvements de terrain.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section 2A. Conditions relatives à l'équipement et à la configuration des terrains

ARTICLE N.3 ACCÈS ET VOIRIE

ACCES

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

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions de sécurité de circulation en fonction du trafic généré, de défense contre l'incendie et de collecte d'ordures.

Les nouveaux accès directs sur la déviation de la D901, l'A89, la D901, la D147, la D151, la D152 et la D133seront interdits, en dehors des carrefours aménagés.

VOIRIE

Les voies nouvelles devront permettre d'assurer l'approche :

- du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité.
- des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse seront évitées.

Dans le cas de la réalisation des voies se terminant en impasse, elles seront aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de collecte d'ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

En outre, la voirie est soumise au règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur Nr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Npr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur NLr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLbc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE N.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement individuel ou collectif et à l'alimentation électrique et téléphonique devront être conformes aux prescriptions des règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Les raccordements aux réseaux publics seront enterrés à l'intérieur de la limite de propriété.

Eau potable:

Cf. titre I, article 5, dispositions générales

Eaux usées :

Cf. titre I, article 8, dispositions générales

Assainissement:

L'assainissement sera conforme aux modalités prévues dans le schéma communal d'assainissement approuvé.

La zone naturelle est partiellement desservie par l'assainissement collectif tel qu'il est identifié sur le plan de zonage d'assainissement.

Les autres secteurs des zones naturelles seront assainis de manière autonome.

Eaux pluviales:

Cf. titre I, article 7, dispositions générales

Sauf en cas d'exigences d'ordre technique, le système naturel de recueil des eaux pluviales (haies, fossés, bassins d'orage...) sera utilisé.

Tout projet de construction et d'aménagement induisant des surfaces imperméabilisées devra faire l'objet d'une rétention des eaux pluviales sur place avant leur infiltration sur place ou leur rejet en débit contrôlé sur le domaine public.

Électricité:

Cf. titre I, article 9, dispositions générales

En outre, la desserte par les réseaux est soumise au règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur Nr: classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Npr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur NLr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur NLbc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE N.5 CARACTÉRISTIQUES DES UNITES FONCIERES

La surface et la forme des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Section 2B. Conditions relatives au projet

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

Toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum : (Schéma de principe sur glossaire)

 par rapport à l'axe des voies communales et privés ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres

En l'absence de constructions contiguës et en dehors de l'agglomération au sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la A89, de 100 mètres,
- par rapport à l'axe de la déviation de la D901, de 75 mètres, en prévision de l'application de l'article L.111.1.4
- par rapport à l'axe de la D901, de 75 mètres
- par rapport à l'axe de la D152, de 25 mètres
- par rapport à l'axe des autres voies départementales, de 12 mètres

A l'intérieur de l'agglomération dans le sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la D901, de 15 mètres
- par rapport à l'axe des autres voies départementales, de 12 mètres

En outre, les garages devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

A l'exception des garages, les extensions des bâtiments existants pourront être implantées dans la continuité de leur alignement.

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

Les constructions, y compris les annexes bâties, et à l'exception des clôtures, seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la façade*, sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres.

(Schéma de principe sur glossaire)

* la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.

En outre, l'implantation des constructions est soumise au règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur Nr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Npr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLr: classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLbc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

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

Les façades des bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière devront respecter une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans la zone N et le secteur Np

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à 10 m maximum par défaut à l'exception :

- > Des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- ➤ Des abris de jardin (de 20 m² maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum

ARTICLE N.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les constructions (hors habitations).

Pour la zone N et le secteur Np

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m^2 de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m²; la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

En outre, l'implantation des constructions est soumise au règlement du PPRI sur les secteurs :

- > secteur Nr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur Npr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > <u>secteur NLr</u> : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLbc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE N.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions sera égale à : Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat

3 mètres à l'égout du toit (Rez-de-chaussée + Combles) ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (Rez-de-chaussée)

Pour les équipements, bâtiments d'exploitation et d'activités 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse

La hauteur maximale* mesurée à partir du point de plus basse altimétrie pris au pied de la façade ne pourra dépasser de plus de 3 mètres (un étage) la hauteur maximale mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade. (Schéma de principe sur glossaire). (* définition sur glossaire)

Pour la zone N et le secteur Np :

La hauteur maximale à l'égout du toit des annexes est limitée à 3 m ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale à l'égout du toit des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction principale ou égale à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

> secteur Np

Toute extension, surélévation ou construction neuve sera réglée sur la hauteur des constructions limitrophes.

En outre, les constructions sont soumises au règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur Nr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Npr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur NLbc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE N.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre de protection de Monuments Historique sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation, ou modification d'aspect extérieur ou tout déboisement, doit être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

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

Les bâtiments annexes seront traités avec une qualité égale que les constructions principales.

Les toitures

Sont admis:

Les châssis, les fenêtres de toit et les dispositifs de chauffage à énergie solaire placés dans le plan de la toiture, à condition que leur nombre soit limité, que leurs

dimensions restent inférieures à 40% de la surface d'un rampant et qu'ils soient encastrés dans le plan de couverture.

Sont interdites:

Les tuiles canal et tuiles inspirées de la forme des tuiles canal (tuiles à onde, tuiles "romanes" et similaire).

Les toitures des lucarnes à une pente ou « chiens assis »,

Les lucarnes rampantes dont les dimensions dépassent le tiers des dimensions du rampant,

Les lucarnes à jouées biaises,

Constructions anciennes traditionnelles:

Les pentes, dispositions et détails (lucarnes, outeaux, épis de faîtage...) des toitures existantes seront maintenus ou restitués.

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle ou en tuile plate de teinte ardoise.

Le maintien et la réfection des couvertures existantes en tuiles plates de terre cuite de teinte naturelle (rouge) vieillie sont autorisés.

Sont interdites:

Les toitures terrasses.

Constructions nouvelles:

La pente des toitures à l'usage d'habitation sera égale à 35° minimum soit 70%.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles,

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuile plate, tuile de terre cuite à pureau plat ou tuile mécanique, de teinte ardoise, brun, marron foncé.

Les toitures des lucarnes devront être à deux ou trois pentes (c'est à dire avec une croupe : lucarne dite "capucine").

Sont admises:

Les toitures terrasses

> équipements et bâtiments d'exploitation et d'activités

Les couvertures seront de teinte gris ardoise ou très sombre.

Sont admises

Les toitures à faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Les menuiseries

Sont interdites:

Les couleurs primaires (rouge, jaune et bleu), les finitions brillantes et le blanc pur pour les menuiseries et les vérandas dont les dimensions dépassent plus du tiers de la longueur de la façade.

Constructions anciennes traditionnelles:

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes, portes, fenêtres et volets extérieurs seront conservées et restaurées.

Les menuiseries remplacées ou nouvelles seront réalisées dans les mêmes épaisseurs et profils que les menuiseries existantes. Les fenêtres neuves respecteront le dessin des petits bois des fenêtres existantes.

Les façades

Les murs séparatifs, les murs pignons, mitoyens ou non, seront traités avec une qualité égale que les facades principales.

Sont interdits:

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irréqulière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus, enduits, peints ou traités. Les matériaux brillants non traités tel que le bac acier.

Constructions anciennes traditionnelles:

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

Les ouvertures créées auront de manière générale la forme d'un rectangle d'une proportion verticale élevée, dans un rapport de 1 de large pour 1,4 de haut minimum. Quand les maçonneries existantes sont constituées de pierres de taille, les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage du parement ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les maçonneries de pierres de tailles sont destinées à être jointoyées. Les maçonneries de moellons sont destinées à être enduites.

Les enduits et les joints devront être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux, en finition grattée, lissée, talochée, essuyée ou jetée à la truelle, dans les tonalités proches de celles de la pierre.

Pour les façades commerciales, la hauteur de la vitrine ne devra pas dépasser celle du rez-de-chaussée.

Constructions nouvelles:

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre elles utiliseront la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles appareillée selon les usages locaux, les joints beige clair ou dans la tonalité proche de la pierre.

Les enduits seront de tonalité proche de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles, en fonction des constructions traditionnelles à proximité.

Sont admis

Le bardage bois teinte bois naturel

> équipements et bâtiments d'exploitation et d'activités

Les parements bois traité non verni seront de teinte bois naturelle, Les parements métal seront de teinte sombre.

Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles, lie de vin, grès vert, grès gris, en fonction des constructions traditionnelles à proximité.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,20 mètres par rapport au terrain naturel,

Sauf si elles sont réalisées en pierre de pays, les clôtures seront plantées d'une haie végétale au moins à l'extérieur.

Sont interdites:

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en matériaux préfabriqués en plastique.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE N.12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cf. titre I article 10, dispositions générales

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles et être dimensionné en fonction de la destination de la construction y compris pour le stationnement de courte durée.

La surface des aires de stationnement ne pourra excéder 1500 m² y compris les circulations ou 60 places d'un seul tenant.

En outre, les stationnements des véhicules sont soumis au règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur Nr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > <u>secteur Npr</u> : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLr: classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur NLbc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE N.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau et des fossés seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les massifs forestiers seront conservés et entretenus ou remplacés en densité et en qualité sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Obligation de planter :

Des rideaux de végétation et des éléments de liaison seront plantés d'arbres de moyen port ou de haies, afin de diminuer l'impact des installations et travaux divers lors qu'ils sont autorisés et de favoriser l'insertion avec le milieu bâti existant et le milieu naturel.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation et aires de stationnement seront plantées ou engazonnées, sur au minimum 50 % de la surface du terrain de la surface de la parcelle pour toutes les implantations et 30% de la surface de la parcelle pour les équipements avec au minimum un arbre de moyen port pour 200 m2.

Un plan des espaces libres sera intégré au permis de construire.

Camping et caravanage :

Les emplacements de camping et de caravanage seront matérialisés et plantés d'arbres et arbustes et arborées en tenant compte de l'existant et du terrain naturel. L'aménagement d'aires de jeux pour enfants est obligatoire dans le cas de création d'un terrain de camping et de caravanage.

Les aires de stationnement

Les stationnements seront plantés à raison d'un arbre de moyen port pour 4 emplacements et entourés de haies de feuillus d'essences rustiques.

Une coupure verte interne à l'air de stationnement sous la forme de haies de feuillus d'essences rustiques sera réalisée tous les 10 emplacements.

Les piétons

Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons.

Les clôtures

Sauf si elles sont construites en pierre du pays, les clôtures sur les limites séparatives seront doublées par des haies de feuillus d'essences rustiques mélangées.

Les essences

Les essences locales seront utilisées au minimum sur 50% des plantations : Arbres de haute tige : chêne, charme, frêne, érable, tilleul, hêtre, châtaignier, Arbres de moyen port : sorbier, alisier, bouleaux, osiers des vanniers.

Arbustes: noisetier, houx, saule marsault, aubépine, lilas, chèvrefeuille, prunellier, bourdaine, cornouiller, prunier, amélanchier, sureaux, symphorine, troène.

En outre, les espaces libres et plantations sont soumises au règlement du PPRI sur les secteurs :

- secteur Nr: classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > <u>secteur Npr</u> : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- > secteur NLr : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.
- secteur Npbc : classé en zone bleu clair, se rapporter au règlement PPRI.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En fonction des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (voir annexe servitudes) :

La consultation de GDF est nécessaire pour s'assurer des contraintes relatives au coefficient d'occupation des sols calculé sur un carré glissant de 200 m de côté axé sur la canalisation et établit en fonction des catégories A, B et C.

Commune de Varetz Plan Local d'Urbanisme Juin 2017

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE Zone A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ZONE A

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole, ZONE A, partiellement desservie par les réseaux, constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de l'exploitation agricole du sol et de la qualité du paysage.

Elle comprend des secteurs dispersés sur l'ensemble du territoire communal, destinés à l'exploitation agricole et comprennent des constructions liées à cette activité.

Elle est partiellement couverte par un périmètre de recul le long des voies à grande circulation, délimité sur le document graphique.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Elle est partiellement couverte par les surfaces de dégagement liées à l'aérodrome de Brive – Laroche, conformément à l'arrêté ministériel du 6 février 1980. La construction d'obstacles massifs ne doit pas dépasser les altitudes figurées par les lignes de niveau allant sur la commune de 154 m à 244 m NGF. Pour les obstacles minces non balisés et les obstacles filiformes, ces cotes doivent être diminuées de 10 mètres portés à 20 mètres dans les 1000 m de la trouée d'envol.

Cette zone est concernée par un emplacement réservé à la construction de la déviation de la D901 et par un emplacement réservé à la construction de l'A89.

Elle est concernée par une canalisation de transport de gaz qui impose une servitude.

Elle est concernée par des risques de mouvements de terrain sur les secteurs identifiés par l'étude Géode réalisée à la demande de la DDE de la Corrèze.

La zone agricole comprend un secteur particulier :

Il obéit partiellement au règlement du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation sur le secteur :

• **secteur A-r** : classé en zone rouge, se rapporter au règlement du PPRI.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles destinées aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination tel qu'il est admis par l'article A2.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

En outre, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du règlement du PPRI sur les secteurs :

· <u>secteur A-r</u> : classé en zone rouge, se rapporter au règlement du PPRI.

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

Sont autorisés à condition de préserver le caractère agricole de la zone et sous réserve de la non altération agronomique des sols :

Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles telles que : serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que : hangar, grange, coopérative agricole, ... à condition de préserver le caractère agricole de la zone et sous réserve de la non altération agronomique des sols.

Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles et leurs annexes tels que garages, abris de jardins, ... et y compris les logements temporaires, à condition qu'elles soient destinées aux personnes travaillant sur l'exploitation

Les aménagements accessoires dans la mesure où l'activité est directement liée à l'exploitation agricole : tels que gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, local de vente des produits de la ferme sur le lieu d'exploitation, les aires naturelles de camping...

Le changement de destination des anciens bâtiments d'exploitation à condition qu'ils soient identifiés sur le document graphique et le règlement au profit de l'habitat et de l'hébergement compatibles avec une zone agricole,

- lieu-dit Al Tioulet section cadastrale C1 parcelle 9
- lieu-dit Busias section cadastrale E1 parcelle 142
- lieu-dit Vernissou section cadastrale F parcelle 548a
- lieu-dit Costal du Greil section C1 parcelle 464

Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voiries, installations et constructions.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

En outre:

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions établies au titre du règlement du PPRI sur les secteurs :

• secteur A-r : classé en zone rouge, se rapporter au règlement du PPRI.

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront prendre en compte les contraintes liées aux risques de mouvements de terrain.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section 2A.Conditions relatives à l'équipement et à la configuration des terrains

ARTICLE A.3 ACCES ET VOIRIE

La création d'un nouvel accès ne pourra être envisagée qu'après accord de tous les services techniques gestionnaires de la voie.

Ces accès et la voirie devront permettre d'assurer l'approche du matériel de sécurité et de lutte contre l'incendie.

Les nouveaux accès directs sur la déviation de la D901, l'A89, la D90, la D5, la D152, la D147, la D151 et la D133 seront interdits en dehors des carrefours aménagés.

En outre, la voirie est soumise au règlement du PPRI sur les secteurs :

> secteur A-r : classé en zone rouge, se rapporter au règlement du PPRI.

ARTICLE A.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement individuel ou collectif et à l'alimentation électrique et téléphonique devront être conformes aux prescriptions des règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol (Cf. titre I, dispositions générales, articles 5, 8, 7 et 9).

Eau potable:

Cf. titre I, article 5, dispositions générales

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devront être reliés au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Cf. titre I, article8, dispositions générales

Assainissement:

L'assainissement sera conforme aux modalités prévues dans le schéma communal d'assainissement approuvé.

Eaux pluviales :

Cf. titre I, article 7, dispositions générales

Sauf en cas d'exigences d'ordre technique, le système naturel de recueil des eaux pluviales (haies, fossés, bassins d'orage...) sera utilisé.

Tout projet de construction et d'aménagement induisant des surfaces imperméabilisées devra faire l'objet d'une rétention des eaux pluviales sur place avant leur infiltration sur place ou leur rejet en débit contrôlé sur le domaine public.

Électricité:

Cf. titre I, article 9, dispositions générales

Tout projet de constructions de lignes électriques et de lignes téléphoniques devra être soumis pour avis aux services compétents.

En outre, la desserte par les réseaux est soumise au règlement du PPRI sur les secteurs :

> secteur A-r : classé en zone rouge, se rapporter au règlement du PPRI.

ARTICLE A.5 CARACTERISITIQUES DES UNITES FONCIERES

La surface et la forme des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Section 2B. Conditions relatives au projet

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

Toute construction, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum : (Schéma de principe sur glossaire)

 par rapport à l'axe des voies communales et privés ouvertes à la circulation automobile, de 10 mètres

En l'absence de constructions contiguës et en dehors de l'agglomération au sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la A89, de 100 mètres,
- par rapport à l'axe de la D901, de 75 mètres.

- par rapport à l'axe de la déviation de la D901, de 75 mètres, en prévision de l'application de l'article l'ex L.111.1.4 (L111-6 à L111-10)
- par rapport à l'axe de la D152 et de la D5, de 25 mètres,
- par rapport à l'axe des autres voies départementales, de 12 mètres

Les dispositions de l'article l'ex L.111.1.4 (L111-6 à L111-10) sur l'A89 et sur la D901 et en prévision sur la déviation de la D901 ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricoles.

A l'intérieur de l'agglomération dans le sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum :

- par rapport à l'axe de la D901, de 15 mètres
- par rapport à l'axe des autres voies départementales, de 12 mètres

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la façade* sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres.

(Schéma de principe sur glossaire)

* la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.

En outre, l'implantation des constructions est soumise au règlement du PPRI sur les secteurs :

secteur A-r : classé en zone rouge, se rapporter au règlement du PPRI.

ARTICLE A.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les façades des bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à 10 m maximum par défaut à l'exception :

- Des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- Des abris de jardin (de 20 m² maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum

ARTICLE A.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les constructions (hors habitations).

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100m²; la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

Les constructions sont soumises au règlement du PPRI sur les secteurs : <u>secteur A-r</u> : classé en zone rouge, se rapporter au règlement du PPRI.

ARTICLE A.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

La hauteur maximale à l'égout du toit des annexes est limitée à 3 m ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale à l'égout du toit des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction principale ou égale à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les constructions sont soumises au règlement du PPRI sur les secteurs : <u>secteur A-r</u> : classé en zone rouge, se rapporter au règlement du PPRI.

ARTICLE A.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre de protection de Monuments Historique sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation, ou modification d'aspect extérieur ou tout déboisement, doit être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

<u>Sont interdites</u> toutes constructions se référant à un modèle d'architecture traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, chalets en rondins

Les bâtiments annexes seront traités avec une qualité égale que les constructions principales.

Les toitures

Sont admis:

Les châssis, les fenêtres de toit et les dispositifs de chauffage à énergie solaire placés dans le plan de la toiture, à condition que leur nombre soit limité, que leurs dimensions restent inférieures à 40% de la surface d'un rampant et qu'ils soient encastrés dans le plan de couverture.

Sont interdites:

Les tuiles canal et tuiles inspirées de la forme des tuiles canal (tuiles à onde, tuiles "romanes" et similaire).

Les toitures des lucarnes à une pente ou « chiens assis »,

Les lucarnes rampantes dont les dimensions dépassent le tiers des dimensions du rampant,

Les lucarnes à jouées biaises,

Constructions anciennes traditionnelles:

Les pentes, dispositions et détails (lucarnes, outeaux, épis de faîtage...) des toitures existantes seront maintenus ou restitués.

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, en tuile plate de teinte ardoise. Le maintien et la réfection des couvertures existantes en tuiles plates de terre cuite de teinte naturelle (rouge) vieillie sont autorisés.

Sont interdites:

Les toitures terrasses

Constructions nouvelles:

La pente des toitures à l'usage d'habitation sera égale à 35° minimum soit 70%. Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles,

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuile plate, tuile de terre cuite à pureau plat, de teinte ardoise, brun, marron foncé.

Les toitures des lucarnes devront être à deux ou trois pentes (c'est à dire avec une croupe : lucarne dite "capucine").

Sont admises:

Les toitures terrasses

équipements et bâtiments d'exploitation et d'activités

Les couvertures seront de teinte gris ardoise ou très sombre.

Sont admises

Les toitures à faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Les menuiseries

Sont interdites:

Les couleurs primaires (rouge, jaune et bleu), les finitions brillantes et le blanc pur pour les menuiseries et les vérandas dont les dimensions dépassent plus du tiers de la longueur de la façade.

Constructions anciennes traditionnelles:

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes, portes, fenêtres et volets extérieurs seront conservées et restaurées.

Les menuiseries remplacées ou nouvelles seront réalisées dans les mêmes épaisseurs et profils que les menuiseries existantes. Les fenêtres neuves respecteront le dessin des petits bois des fenêtres existantes.

Les façades

Les murs séparatifs, les murs pignons, mitoyens ou non, seront traités avec une qualité égale que les façades principales.

Sont interdits:

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus, enduits, peints ou traités. Les matériaux brillants non traités tel que le bac acier.

Constructions anciennes traditionnelles:

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

Les ouvertures créées auront de manière générale la forme d'un rectangle d'une proportion verticale élevée, dans un rapport de 1 de large pour 1,4 de haut minimum.

Quand les maçonneries existantes sont constituées de pierres de taille, les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage du parement ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les maçonneries de pierres de tailles sont destinées à être jointoyées. Les maçonneries de moellons sont destinées à être enduites.

Les enduits et les joints devront être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux, en finition grattée, lissée, talochée, essuyée ou jetée à la truelle, dans les tonalités proches de celles de la pierre.

Pour les façades commerciales, la hauteur de la vitrine ne devra pas dépasser celle du rez-de-chaussée.

Constructions neuves:

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre elles utiliseront la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles appareillée selon les usages locaux, les joints beige clair ou dans la tonalité proche de la pierre.

Les enduits seront de tonalité proche de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles, en fonction des constructions traditionnelles à proximité.

Sont admis

Le bardage bois teinte bois naturel

équipements et bâtiments d'exploitation et d'activités

Les parements bois seront de teinte bois naturelle, Les parements métal seront de teinte sombre.

Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,20 mètres par rapport au terrain naturel,

Sauf si elles sont réalisées en pierre de pays, les clôtures seront plantées d'une haie végétale au moins à l'extérieur,

Sont interdites :

Les clôtures en éléments de béton moulé ou en matériaux préfabriqués en plastique.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE A.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Les stationnements des véhicules sont soumis au règlement du PPRI sur les secteurs :

secteur Ar : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.

ARTICLE A.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Les espaces libres et plantations sont soumis au règlement du PPRI sur les secteurs

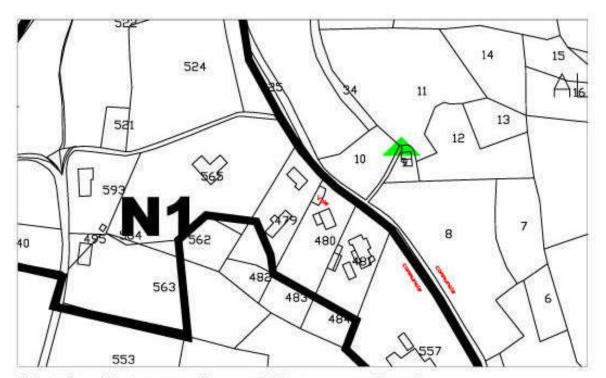
secteur Ar : classé en zone rouge, se rapporter au règlement PPRI.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

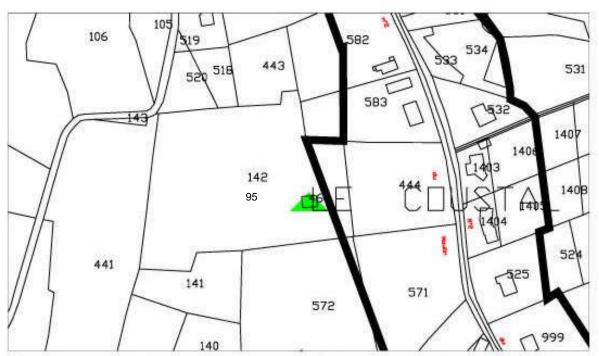
ARTICLE A.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En fonction des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (voir annexe servitudes) :

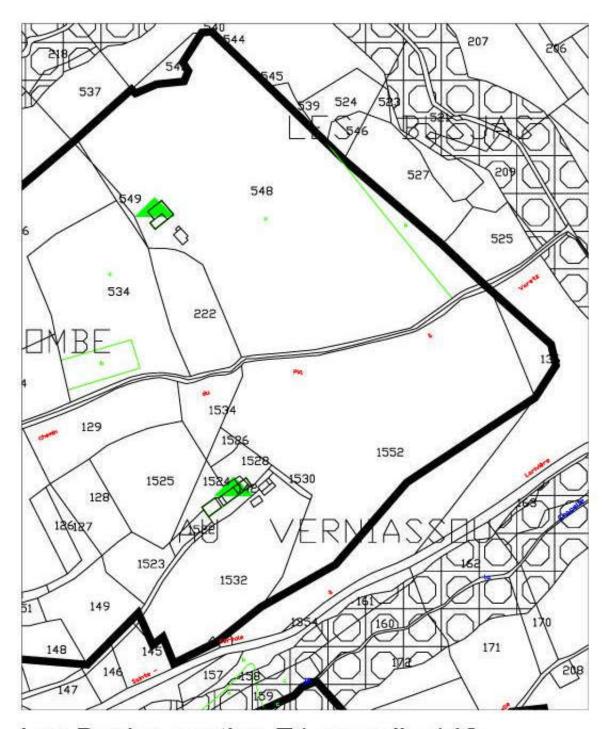
La consultation de GDF est nécessaire pour s'assurer des contraintes relatives au coefficient d'occupation des sols calculé sur un carré glissant de 200 m de côté axé sur la canalisation et établit en fonction des catégories A, B et C.



Al Tioulet section C1 parcelle 9



Costal du Greil section C1 parcelle 464



Les Busjas section E1 parcelle 142 Verniassou section F parcelle 548a

Commune de VARETZ Plan Local d'Urbanisme

Juin 2017

Glossaire

GLOSSAIRE

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

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

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

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

<u>Annexes</u>: il peut s'agir d'un garage, abri de jardin, dépendance, local technique. Un bâtiment accolé et ayant un accès direct du bâtiment principal n'est pas considéré comme une annexe, mais comme une extension; en revanche un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. Une annexe ne peut avoir la même destination que le bâtiment principal.

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

<u>Clôtures</u>: elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

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

Il fixe, sous réserve d'autre règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. (Voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

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

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

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production,
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

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

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

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

<u>Dépôt de véhicules de plus de 10 unités</u> : il s'agit de carcasses, épaves et véhicules hors d'usage relevant de la rubrique 286 de la nomenclature des installations classées (à partir de 50 m2 au sol).

Distance : la distance est mesurée perpendiculairement à la façade.

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

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit. Autrement dit, il s'agit de la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.

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

Espaces boisés classés - bois et forêts :

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

<u>Défrichement</u> : il est interdit dans les espaces boisés classés. (Voir le Code Forestier pour les autres cas).

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

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

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

<u>Bois non classés</u> : les défrichements restent soumis à autorisation. *(Voir l'article L. 311-1 du Code Forestier).*

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

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

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

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

Hauteur:

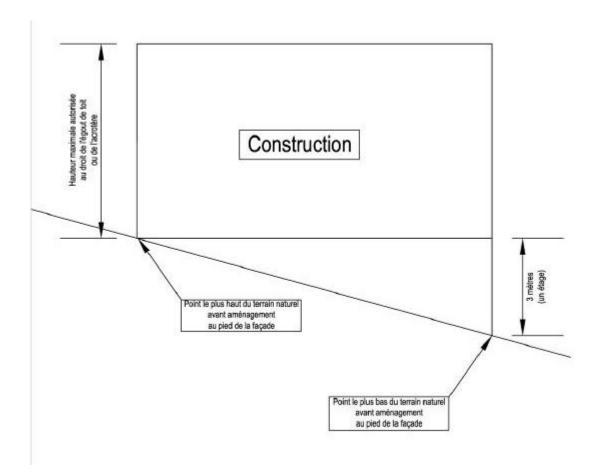
La hauteur du bâtiment est mesurée à la verticale au pied de la façade à partir du sol naturel antérieur à tous travaux d'aménagement.

En l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés, outre les toitures et les murs pignons, des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, garde-corps, antennes, ...

Afin de tenir compte de la pente des terrains, le point de référence de la mesure sera celui de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.

La hauteur mesurée à partir du point de plus basse altimétrie pris au pied de la façade ne pourra dépasser de plus de 4 mètres (un étage) la hauteur mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.



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

Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

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

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

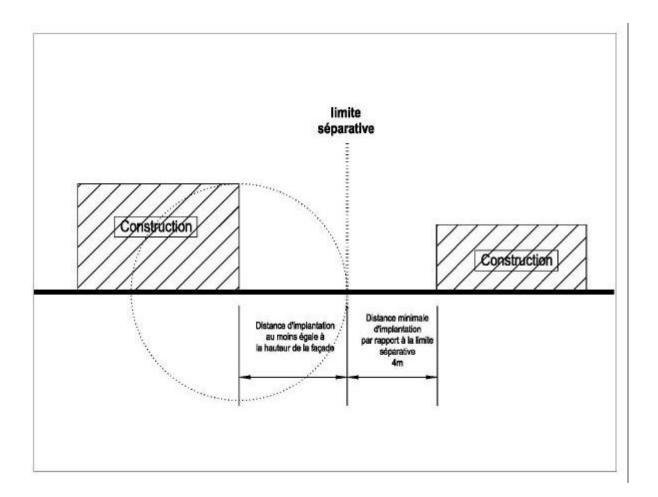
Dans certaines zones, les installations et travaux divers (ou certains d'entre eux) peuvent être interdits ou autorisés sous conditions.

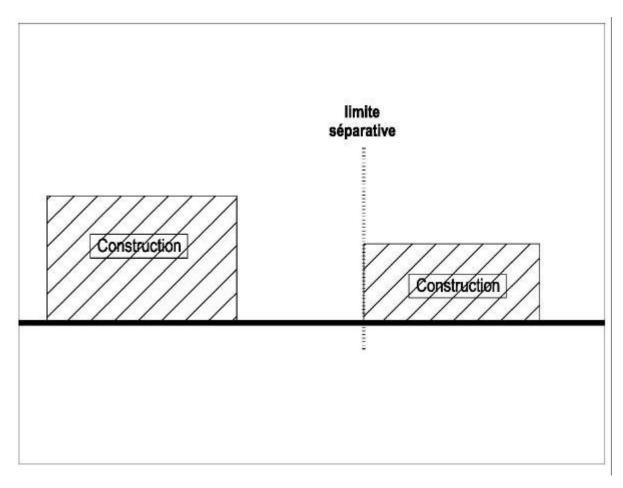
(voir articles R. 442-2 et suivants du code de l'Urbanisme).

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

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

<u>Limites séparatives</u>: Limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.





<u>Lot</u> : Le lot correspond à la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le but de permettre la création d'un lotissement. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

<u>Lucarne</u>: Ouverture pratiquée dans un comble pour en éclairer et en aérer l'intérieur. En général, une lucarne se compose d'une façade dans laquelle prend place la fenêtre, de jouées qui sont les parties triangulaires adossant la lucarne au comble, et du comble de la lucarne proprement dit. Les lucarnes sont de forme et de dimensions très variables, dont :

• Lucarne rampante : dont le rampant est dans le même sens que celui du comble,



^{*} extrait de l'ouvrage Dicobat

 Lucarne en « chien assis » : dont le rampant est en sens opposé à celui du comble



 Les jouées sont les côtés de la lucarne, elles peuvent être verticales, biaises ou arrondies.



<u>Niveau</u>: Les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées.

<u>Outeau :</u> Petite lucarne ou large chatière de ventilation des combles. Contrairement aux chatières, l'outeau nécessite un ouvrage de charpente.



<u>Parcelle</u> : fait référence aux unités cadastrales, permettant ainsi de renvoyer aux plans et à la matrice cadastrales.

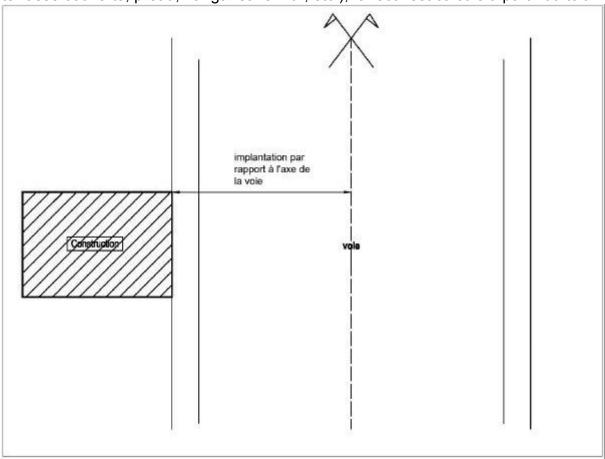
<u>Pièces principales</u>: sont désignées comme pièces principales, les pièces d'habitation ou de travail à l'exception des WC, salle de bains, entrée, dégagements, salle d'eau, dressing, cellier, garage.

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

^{*} extrait de l'ouvrage Dicobat

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

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



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

Terrain: désigne une unité foncière.

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

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

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