

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indiquées « AU... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination

AU

AUv

AUz

2AU

Vocation

Zones ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité des réseaux et du respect des orientations d'aménagement.

Zones ouvertes à l'urbanisation aux abords de villages brivistes sous réserve de la capacité des réseaux et du respect des orientations d'aménagement.

Zone correspondant au secteur de l'ancien aérodrome de BRIVE-LAROCHE, entrée de ville Ouest.

Zones non ouvertes à l'urbanisation prévues à terme en secteurs à urbaniser.

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement, pièce du P.L.U. opposable aux tiers.

Les futurs aménageurs et constructeurs devront privilégier le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, toitures végétalisées,...).

Cette zone comprend un sous-secteur AUv correspondant à des extensions urbaines de certains villages des coteaux Sud.

Cette zone peut être soumise aux risques.

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les bâtiments industriels
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les bâtiments agricoles

Article AU 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

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

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement constitutif de schéma de secteur (pièce 3 du dossier PLU)
- La réalisation de constructions nouvelles à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot ou sur une superficie minimale de 5.000 m² hormis sur les secteurs AUv. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.
- Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500 m² devra consacrer 20 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux zones AUv.

- Les établissements à destination d'activités artisanales ou commerciales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. »
- L'extension de constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la superficie existante du bâtiment et 250 m² de surface plancher au total (ancien + nouveau).
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité : limiter les remblais ou ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels par des plantations et des végétalisations. Les enrochements visibles sont proscrits
- Le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve d'insertion paysagère de qualité des voiries, structures et infrastructures associées.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

Article AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Voies ouvertes au public (publiques et privées)

La création de voies nouvelles, le choix de leur tracé, de leur topographie et de leur traitement devra permettre d'en limiter au maximum l'impact visuel dans le paysage, et respecter un plan d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération préalablement autorisé.

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagés, sans pouvoir être inférieur à 4 (quatre) mètres de largeur.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

En règle générale, les voies en impasse sont à éviter ; dans le cas contraire, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur et devra comporter un espace de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

Article AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux d'assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de l'Agglomération de Brive-La-Gaillarde.

Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle).

Réseaux électriques et de télécommunication

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

Diffusions hertziennes

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

Autres réseaux

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

Déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Il est préconisé la mise en place d'installations techniques liées à la mise en œuvre d'un compostage collectif. Ces installations seront pensées à l'échelle de tout ou partie de ces opérations.

Article AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les seuls secteurs **AU** :

La façade de tout bâtiment nouveau, à l'exception des équipements techniques publics et des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des annexes d'habitation d'une superficie inférieure à 20 m², doit être implantée dans une bande comprises entre 0 et 10 m de large par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue.

D'autres implantations sont toutefois possibles en fonction des contraintes liées à la topographie ou au paysage urbain avoisinant.

Dans les seuls secteurs **AUv** :

Les façades sur rue, à l'exception des équipements techniques publics et des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des annexes de moins de 20 m², doivent s'implanter à l'alignement ou en suivant le même recul que les constructions voisines.

Dans le cas où les deux constructions voisines n'ont pas le même retrait, l'implantation se fera par rapport au retrait le plus faible.

Dans l'ensemble des secteurs **AU (AU et AUv)** :

En dehors des espaces urbanisés, et conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20. Seul le secteur AU de la Fournade est concerné par cette disposition.

Concernant les routes départementales de première catégorie (RD1089 – RD38) :

- un recul de 35 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération
- un recul de 25 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les autres constructions hors agglomération

Concernant les routes départementales de deuxième catégorie (RD57 - RD59 - RD74- RD154 et RD170) :

- un recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans les seuls secteurs AU :**

La construction doit être implantée :

- d'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres.
- sur une limite latérale ou en retrait des limites lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres. En cas de retrait par rapport aux limites séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 m ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Dans les seuls secteurs AUv :

La construction doit être implantée :

- d'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 10 mètres.
- sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la façade sur voie est comprise entre 10 mètres et 20 m.
- en retrait des deux limites latérales lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 20 m.

En cas de retrait par rapport à une ou deux limites séparatives latérales, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m² (garages, remises, abris de jardin,...) à la construction principale doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 mètres à l'égout. En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone AU (secteurs AU et Auv) :

Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance minimale permettant le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et égale au moins à la plus grande hauteur de deux façades, comptées à l'égout depuis le sol naturel ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Lorsqu'un bâtiment à rez-de-chaussée, couvert par une terrasse accessible ou plantée, relie les deux constructions, le calcul est fait à partir du niveau de ladite terrasse.

Article AU 9 : L'emprise au sol des constructions**Dans les seuls secteurs AU :**

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 35% de la surface de l'unité foncière dans le cas où les constructions seraient destinées à l'habitat
- 65 % de la surface de l'unité foncière dans le cas où les constructions seraient destinées aux équipements publics

Dans les seuls secteurs AUv :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la surface de l'unité foncière.

Article AU 10 : La hauteur maximale des constructions**Dans les seuls secteurs AU :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 m à l'égout du toit (3 étages) pour les bâtiments collectifs
- 6 m à l'égout du toit (1 étage + un niveau de combles) pour les constructions individuelles ou en bande
- 9 m à l'égout du toit (2 étages + un niveau de combles) pour les équipements publics

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures, sans toutefois dépasser 12 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Dans les seuls secteurs AUv :

La hauteur de toute construction, hauteur telle qu'elle est précédemment définie ne pourra excéder la largeur de la voie, en bordure de laquelle elle est édifiée, cette largeur étant augmentée de la marge de recul éventuelle par rapport à l'alignement.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (1 étage sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximum de la construction ne devra pas excéder le plafond des hauteurs (ligne parallèle à la pente du terrain), fixé à 12 mètres.

Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Dans l'ensemble de la zone AU (secteurs AU et AUv) :

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

Article AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**▪ Dans les seuls secteurs **AU** :****Aspect général**

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent respecter le caractère et l'intérêt des ensembles paysagers et bâtis du tissu urbain compris entre la première et la seconde ceinture de boulevard de la Ville de Brive-la-Gaillarde, par une bonne intégration dans le parcellaire existant, une simplicité de volume, la conservation des caractéristiques architecturales historiques existantes, par une unité d'aspect de matériaux et de teintes.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

Façades et volume des constructions :

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises : :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

Baies, menuiseries, accessoires des façades :*Equipements techniques :*

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations,...) est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement.

Façades commerciales :

Les aménagements des façades commerciales sont limités à la hauteur du rez-de-chaussée ; celles-ci doivent s'intégrer dans la composition et le rythme des ouvertures de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes en ardoises naturelles ou selon l'environnement en tuiles plates petit moule de teinte noire ou rouge vieilli et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%).

Les toitures des bâtiments annexes d'habitation pourront disposer de pente inférieure à 35°.

Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis,...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.

Dans le cas d'architectures contemporaines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer pour parties :

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasse (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade,
- devra être défini un rythme régulier d'éléments modulaire à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit,
- dans la cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.
- Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise.

Clôtures :

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés ; ils seront prolongés en tant que besoin, sur la même hauteur, sous réserve du respect des conditions de sécurité des dispositions de circulation sur l'espace public.

En règle générale, les portails d'accès ou portes de garage seront implantés en retrait de 5,00m à l'intérieur de l'unité foncière.

Les espaces sur rue non bâtis doivent être clôturés.

Ces clôtures seront constituées de grilles posées sur mur bahut (de hauteur comprise entre 0,50 à 0,80 mètre maximum), doublées de haies vives d'essences locales.

Les murs de clôtures sur limites séparatives seront réalisés en maçonneries de moellons, ou en maçonneries enduites sur les 2 faces. Leur hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

- **Dans les seuls secteurs AUv :**

Aspect général

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent, par leur implantation, leur volumétrie, le choix des matériaux, leur aspect et leurs teintes, respecter le caractère et l'intérêt des ensembles paysagers et bâtis dans lesquels elles sont situées.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale (cibles H.Q.E.® Haute Qualité Environnementale) ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

Constructions existantes

Dés lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris

les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Façades et volume des constructions :

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces.

La pierre naturelle constitue le choix du matériau de façade à privilégier.

Dans le cas d'une recherche d'expression architecturale contemporaine ou issue d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale, il pourra être autorisé l'association d'autres matériaux de façade, sous réserve d'en limiter le nombre et du respect des coloris du nuancier façades, établi par la Ville.

Bardage / Vêtue

La pose de matériaux de vêtue ou de bardage en façade est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement, en particulier par le choix d'un matériau et d'un coloris adapté.

Balcons / Terrasses

Leurs dimensions, leurs dispositions et leur traitement doivent être en harmonie avec la façade.

Baies, menuiseries, accessoires des façades :

Portes, Fenêtres et portes de garages :

Les choix des types de menuiseries, leurs dimensions, leur ordonnancement et leur coloris favoriseront une bonne insertion des façades dans l'environnement paysager.

Volets / Stores:

Les volets et les stores devront être en harmonie avec la façade.

Les coffres de volets roulants seront de préférence encastrés, sans jamais être en saillie par rapport à la façade.

Les ferrures des volets battants devront être peintes de la teinte des volets.

La couleur des stores sera unie.

Equipements techniques :

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations, récupérateurs d'eau de pluie, alimentations en eau ou en électricité, pompes diverses, est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement.

Il sera exigé que la mise en œuvre de matériaux traditionnels soit conforme aux techniques locales (taille de pierre, jointoiement, nature des enduits, module des ardoises, proportions des baies, dimensions des carreaux de fenêtres etc.).

Toitures

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes en ardoises naturelles ou de matériau d'aspect, de forme, de couleur similaires et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%).

Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis,...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.

Dans le cas d'architectures contemporaines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer pour parties:

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasson (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

La pose de panneaux solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes permettant d'en limiter l'impact visuel.

- le coloris du matériau de la couverture concernée sera gris foncé teinte ardoise,
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leur dessin sera simple, proportionné à la surface du pan de toiture,
- leur implantation respectera la composition de la toiture et de la façade, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit, ,
- dans la cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.

Clôtures

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparative, ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière, et être en cohérence avec le bâti et les structures paysagères existants, afin de limiter leur impact dans l'environnement paysager.

Les clôtures sur domaine public ne devront pas dépasser 1m80, constitués d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive.

En règle générale, les portails d'accès seront implantés en retrait de 5,00m minimum à l'intérieur de l'unité foncière.

Adaptation des constructions à la topographie

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.

L'implantation et l'orientation des constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec l'environnement et la topographie existant, afin de limiter au maximum les modifications du terrain naturel.

Les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elles sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des constructions, devront être adaptées au modelé du terrain naturel et intégrées à l'environnement paysager.

Les remblais seront limités à 2 m de hauteur maximum et toujours entièrement plantés et végétalisés ; les enrochements visibles sont proscrits.

Article AU 12 : Le stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction et pour chaque agrandissement (seule la SURFACE PLANCHER créée est prise en compte) ou chaque changement de destination de constructions existantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation collective :*

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface plancher de construction. Pour les opérations de plus de 300 m² de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m².

- *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :*

1 place de stationnement par tranche de 80 m² doit être aménagée sur la propriété.

- *Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :*

1 place de stationnement par tranche de 120 m² de SURFACE PLANCHER à usage de bureau. Pour les opérations de plus de 300 m² de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction à usage de bureaux devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimale de 5 m².

- *Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :*

50 places de stationnement pour 100 lits. Ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

- *Pour les établissements commerciaux :*

a) *Pour toute construction nouvelle à destination d'activités commerciales : il sera demandé 1 place par tranche de 20 m² de SURFACE PLANCHER.*

b) *Pour les hôtels : il sera demandé une place de stationnement pour 3 chambres*

- *Pour les établissements d'enseignement :*

a) *établissement du premier degré : 2 places de stationnement par classe*

b) *établissement du second degré : 5 places de stationnement par classe*

c) *université et établissement d'enseignement pour adultes : 40 places de stationnement pour 100 personnes (personnels et étudiants)*

Ces établissements doivent aussi comporter un espace de stationnement pour les deux roues calculé sur la base de 20 emplacements pour 100 élèves.

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

Comme le prévoit l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du premier alinéa de l'article L123-1-2, il peut être tenu quitte de

ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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 prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article AU 13 : Les espaces libres et les plantations

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer. Ils doivent également être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,... existants).

Les plantations existantes pourront être conservées ou remplacées. Tout espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle sauf contraintes liées au projet de construction.

Le pourcentage d'espaces verts végétaux à réaliser devra être au moins de 30 % de la surface de l'unité foncière.

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles sont proscrits.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface.

Sous réserve de capacité de rétention des eaux pluviales satisfaisante les terrasses plantées seront comptabilisées comme espaces verts.

Les aires de plantations inférieures à 2,00m de largeur ne seront pas prises en compte.

Les parties privatives entre l'alignement de la voie et l'aplomb de la façade de la construction devront comporter un traitement paysager végétal.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.