

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Ussel – Saint-Dezéry – La Tourette



Vu pour rester annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 11 décembre 2013

Le Maire

Martine LECLERC

## 6 – Règlement écrit

Dossier pour approbation



BUREAU D'ETUDES  
CABINET D'AUDIT  
JURIDIQUE

eco



SAVE

Société d'Action et de  
Veille Environnementale

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
<b>ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme</b> .....	4
<b>ARTICLE 2 – Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols</b> .....	4
<b>ARTICLE 3 – Contenu réglementaire du PLU</b> .....	4
<b>ARTICLE 4 – Adaptations mineures</b> .....	8
<b>ARTICLE 5 - Emplacement réservé au titre de la voirie</b> .....	8
<b>ARTICLE 6 – Espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme</b> .....	8
<b>ARTICLE 7 – Règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles</b> .....	8
<b>ARTICLE 8 – Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.</b> .....	8
<b>ARTICLE 9 – Fouilles archéologiques</b> .....	9
<b>ARTICLE 10 – Dispositions du développement durable.</b> .....	9
<b>ARTICLE 11 – Dispositions relatives aux espaces boisés classés :</b> .....	9
<b>ARTICLE 12 – Dispositions relatives aux bâtiments agricoles :</b> .....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE .....	10
Règlement d'Urbanisme de la zone Uzh .....	11
Règlement d'Urbanisme de la zone Uz .....	23
Règlement d'Urbanisme de la zone Uc.....	35
Règlement d'Urbanisme de la zone Ur.....	44
Règlement d'Urbanisme de la zone Us .....	55
Règlement d'Urbanisme de la zone Ux .....	62
Règlement d'Urbanisme de la zone 1 AUh .....	73
Règlement d'Urbanisme de la zone 2AUh .....	82
Règlement d'Urbanisme de la zone 2AUx.....	85
Règlement d'Urbanisme de la zone A .....	88
Règlement d'Urbanisme de la zone N .....	101

# DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune d'Ussel et des communes associées de Saint-Dezéry et La Tourette.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Dans les zones définies par l'Etat lors de l'élaboration de la carte archéologique, les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (article R 222-5 du Code du Patrimoine).
- Le maire de la commune devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- Les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe « liste des servitudes d'utilité publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 3 – CONTENU REGLEMENTAIRE DU PLU**

Le contenu réglementaire du PLU se compose du règlement écrit et des documents graphiques.

Conformément à l'article R 123-4 du code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9.

Les documents graphiques sont constitués d'un ensemble de plan au 1/5000<sup>ème</sup> couvrant la totalité du territoire de la commune et des communes associées, et comportant un certain nombre d'éléments définis conformément aux dispositions des articles R123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

### **Définition des zones :**

a. **Les zones urbaines** sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle, comportant la lettre **U** suivie d'une lettre propre à chaque sous-secteur (zones Uz, UI...). Conformément à l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On trouve 6 zones urbaines :

- la **zone Uzh** qui recouvre le centre-ville ancien. Il s'agit d'un tissu dense de l'agglomération à vocation mixte d'habitat collectif, d'habitat individuel, de commerces, d'équipements publics et de services. Le secteur Uzh représente le centre ville ancien d'Ussel et qui est compris en totalité dans le périmètre de protection des monuments historiques.

- la **zone Uz** qui recouvre le centre-ville et les faubourgs. Il s'agit d'un tissu dense de l'agglomération à vocation mixte d'habitat collectif, d'habitat individuel, de commerces, d'équipements publics et de services. Le secteur Uz correspond au centre ville d'Ussel qui s'étend notamment le long de l'Avenue Carnot.

- la **zone Uc** recouvre le centre-ville en périphérie du centre ville ancien. Il s'agit d'un tissu dense de l'agglomération allant de l'habitat individuel au collectif dans les cœurs de certains quartiers. Cette zone recouvre donc une partie de l'urbanisation, des commerces, des équipements publics et des services.

Cette zone se développe autour du centre ville ancien et le long des axes de circulation importants : l'Avenue de Clermont et l'Avenue du Général Leclerc.

Cette zone fait l'objet d'opération de renouvellement urbain (voir les orientations d'aménagement et de programmation), notamment dans les secteurs de la Garenne et de la Jaloustre.

- la **zone Ur** recouvre des zones d'habitations pavillonnaires et anciennes disséminées sur l'ensemble du territoire communal. Dans le respect de la trame bâtie existante, cette zone est destinée à poursuivre une évolution maîtrisée par adjonction de quelques constructions complémentaires à usage d'habitat ou d'activités compatibles avec ces dernières (commerces de proximité, restauration...).

Elle concerne le bourg de Saint-Dezéry et les villages ou hameaux suivants :

- Faugeron
- Les Combes
- Entre Deux Routes
- Bay Bas
- Lamazière
- Mareille
- La Rebeyrotte
- Ponty
- Les Plaines Saint-Pierre
- Les Salles
- Le Monteil du Bos
- Le Bech
- A l'Empereur
- Closanges

Le sous-secteur Urvp correspond aux villages patrimoniaux à conforter, ils sont particulièrement remarquables pour leurs bâtis anciens et traditionnels. Ce sous-secteur concerne les bourgs de Saint-Dezéry et la Tourette ainsi que les villages de Moncourrier et La Valette.

- la **zone Us** qui regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs sportifs, de tourisme ou de loisirs :

La zone Us concerne les sites suivants :

- Le stade principal et les stades annexes
- Les stades d'Eybrail
- La station sports nature sur le domaine du Château de la Diège et sur les bords de la Diège
- Les stades de la Jaloustre
- Le site touristique autour du lac de Ponty ;
- La Cité Coudert

- la **zone UX** qui recouvre les secteurs réservés aux activités économiques. Il existe 7 sous-secteurs :

-UXa : secteur artisanal: zones artisanales du Mazet, la Bardeire, zone des abattoirs, zone artisanale du Theil ;

-UXi : secteur industriel en secteur spécifique La Petite Borde ;

-UXc : secteur commercial : Maison Rouge, Eybrail ;

-UXep : réservé aux équipements publics ;

-UXit : réservé aux infrastructures de transport : site de la gare et sortie d'autoroute ;

-UXg : zone d'activités dont les choix appartiennent aux gestionnaires de la zone : pour la zone de l'Empereur : le SYMA A.89 ; pour le Bois Saint-Michel et une partie de la zone du Theil : la communauté de Communes Ussel-Meymac Haute-Corrèze.

b. **Les zones à urbaniser** sont identifiées sur les documents graphiques par le sigle **AU**. Ces zones serviront au développement futur de la commune. Il est prévu deux modalités d'ouverture à l'urbanisation :

- *Dans un premier temps, la zone est dite ouverte.* La zone 1AUh recouvre les secteurs partiellement desservis ou à proximité des réseaux publics. Ils sont destinés à une urbanisation à court terme à vocation mixte d'habitat, de commerces, d'équipements publics et de services et doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant à des objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune. Ces zones 1 Auh font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics sous réserve que leur implantation ne remette pas en cause un éventuel aménagement global de la zone.

Les prescriptions du présent règlement sont applicables sous réserve de respecter les éventuelles conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagements de quartiers ou de secteurs.

Les zones 1 Auh sont localisées à :

- « Lôches-Sud »
- « La Croix du Boulet »
- « Champ-Grand »

- *Dans le second cas, la zone AU est dite fermée.*

La zone 2AUh recouvre les secteurs partiellement desservis ou à proximité des réseaux publics. La plupart sont des dents creuses à combler. Ils sont destinés à une urbanisation à long terme à vocation mixte d'habitat, de commerces, d'équipements publics et de services et doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant à des objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

Cette zone est urbanisable, après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global, qui devra envisager le non-enclavement de ces secteurs et sa relation aux autres espaces urbanisés.

La zone 2AUh se répartit en plusieurs secteurs mixtes à dominante résidentielle :

- « A Couzergues » : localisé en périphérie du centre ville d'Ussel, son urbanisation est destinée à accueillir de l'habitat pavillonnaire à semi-collectif ;
- « Puy La Roche » : localisé en périphérie du centre ville d'Ussel ;
- « Le Maschat » : localisé en périphérie du centre ville d'Ussel ;

La zone 2AUx recouvre les secteurs partiellement desservis ou à proximité des réseaux publics. Ils sont destinés à une urbanisation à long terme à vocation d'activités commerciales, industrielles, artisanales ou tertiaires.

Cette zone est urbanisable, après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan masse global, qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.

La zone 2AUx se répartit en 3 secteurs mixtes à dominante économique :

- « Puy Cormantran » : sur la commune associée de La Tourette, à proximité de la future déviation Nord d'Ussel;
- « Bussiertas » : localisé en périphérie du centre ville d'Ussel, à proximité de la future déviation Nord d'Ussel ; dans la continuité de la zone d'activités existantes.
- « La Gare » : localisé dans le centre ville d'Ussel, à proximité du site de la gare ferroviaire ;

c. Il n'existe qu'une seule **zone agricole** identifiée par le sigle **A**. Le zonage en A couvre les secteurs à vocation agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La **zone Ah** est un sous-secteur de la zone A comprenant les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole. Elle concerne les hameaux suivants :

- La Bredèche
- Le Theil
- Le Moulin du Thil
- Grammond Grand
- Le Labbe
- La Chauvanche
- Nazareth
- Le Chaudergue
- La Rebière
- Sarsou
- La Forêt
- Le Bédabourg
- Le Pontabourg
- Les Rechanelles
- Le Monteil du Bos
- Ponty
- La Grange du Bos
- Le Fond de Mareilles
- Bos Grand

d. Les **zones naturelles et forestières** sont identifiées par la lettre N. Les zones naturelles et forestières couvrent les espaces protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique et écologique.

Le sous-secteur **Np**, naturel protégé, correspond à la trame verte et bleue. Ces zones sont localisées le long des cours d'eau dont les deux principaux la Diège et la Sarsonne, autour du lac de Ponty et autour de l'étang des Vergnes.

Le sous-secteur **Npv** correspond à des hameaux comportant un bâti ancien et traditionnel. Ils doivent être préservés de l'urbanisation et valorisés en tant que patrimoine vernaculaire. Ces hameaux sont les suivants:

- Le Mombelet
- Le Martinet
- Lajazeix
- La Platane
- Ratou
- La Coste
- Le Charlat
- Pradinas

Conformément aux articles R 123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme les annexes comprennent, entre autre :

- Les éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et aux systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publiques soumises aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

#### **ARTICLE 5 - EMBLEMMENT RESERVE AU TITRE DE LA VOIRIE**

Le Plan Local d'Urbanisme réserve des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. En outre, conformément à l'article R 123-12 du code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

#### **ARTICLE 6 – ESPACES OU ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir (article R 421-3 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 7 – REGLE DE RECIPROCITE PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES**

En application de l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, il est rappelé que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distances l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines limitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers (...). »

#### **ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS.**

Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisés dans toutes les zones et ils peuvent déroger à tous les articles du règlement écrit de la zone dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Ces ouvrages seront réalisés, dans le cadre des contraintes techniques qui les concernent, de manière à réduire au minimum les nuisances et les risques pour le voisinage et à optimiser au maximum leur insertion dans le contexte bâti existant ou les espaces naturels environnants.

#### **ARTICLE 9 – FOUILLES ARCHEOLOGIQUES**

L'article 1 du chapitre 1<sup>er</sup> du décret n° 2002-89 du 16 Janvier 2002 impose, avant toute opération d'aménagement ou de construction, des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relative à l'archéologie préventive. Entrent notamment dans le champ d'application de cette disposition les travaux dont la réalisation est subordonnée, outre aux permis de construire, permis de démolir et installation de travaux divers, à la création de lotissement...

A ce titre, à l'exception de certaines opérations, toutes celles qui nécessitent des surfaces de travaux autorisées égales ou supérieures à 1000 m<sup>2</sup> sont soumises à la redevance destinée à financer les recherches d'archéologie préventive qui a été instaurée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> Août 2003 modifiée par la loi du 9 Août 2004.

#### **ARTICLE 10 – DISPOSITIONS DU DEVELOPPEMENT DURABLE.**

Suppression des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

#### **ARTICLE 11 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISES CLASSES :**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40 m au droit des lignes 90KV, 50 m au droit des lignes 225KV les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des constructeurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12/11/1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15/06/1906).

#### **ARTICLE 12 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS AGRICOLES:**

Bâtiments agricoles nouveaux:

---

- Les constructions nouvelles de bâtiments agricoles, notamment celles destinées aux élevages, devront être implantées à une distance d'au moins 100 mètres des zones urbaines ou à urbaniser les plus proches (autres que l'habitation de l'exploitant).

Bâtiments agricoles existants:

---

- La réglementation de la distance minimale de 100 mètres ne s'applique, dans le cas des extensions des élevages en fonctionnement régulier, qu'aux nouveaux bâtiments d'élevage ou à leurs annexes nouvelles. Elles ne s'appliquent pas lorsqu'un exploitant doit, pour mettre en conformité son installation, réaliser des annexes ou aménager ou reconstruire sur le même site un bâtiment de même capacité, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE UZH

Assel



Cette zone recouvre le centre-ville ancien compris en totalité dans le périmètre de protection des monuments historiques. Il s'agit d'un tissu dense de l'agglomération à vocation mixte d'habitat collectif, d'habitat individuel, de commerces, d'équipements publics et de services.



## UZH - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout type d'occupations et d'utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2

## UZH – ARTICLE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages des sites ;
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
  - de ne pas augmenter les risques et les nuisances
- 
- Les constructions, les équipements et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone ;
  - Les ICPE soumises à déclaration liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
  - L'extension ou la transformation des installations et le changement de destination des constructions existantes dès lors qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public ;
  - La restauration, l'extension, les annexes des constructions existantes ;
  - La construction de bâtiments d'habitation et de commerces ;
  - L'édification de parcs et espaces verts ;
  - L'aménagement de cheminements cyclistes et piétons.

## ZONE INONDABLE

**Aucune construction et extension n'est autorisée en zone inondable. Toute construction et extension devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.**

### Rappel :

- Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir ;
- L'édification de clôture doit faire l'objet d'un dépôt de déclaration préalable.

## UZH - ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1° VOIRIE

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation des véhicules des services publics et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Dans tous les cas, la chaussée de la voirie devra présenter une largeur minimale de 3,50 mètres de chaussée.

### 2° ACCÈS

- Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

- La création d'accès individuels directs et le changement d'affectation d'accès existants sur la RD 1089, sur la RD 982 et sur les autres voies à classées à grande circulation devront être validés par le gestionnaire de la voie.
- Les voies devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, véhicules légers, poids-lourds sans remorque...).
- Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3° VOIRIE NOUVELLE / AGRANDISSEMENT / MODIFICATION DE VOIRIE :

Les voies publiques ou privées doivent :

- Par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent ;
- Participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation ;
- Présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

### UZH – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

A l'occasion de travaux concernant les façades, et dans la mesure du possible, les réseaux privés devront être dissimulés.

### 1° EAU POTABLE

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable, doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

### 2° ASSAINISSEMENT

#### EAUX USÉES

- Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Eaux pluviales
- L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée : réalisation d'aménagements ou d'ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. Pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour en assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

### 3° ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

- Les branchements privés des lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés sur les parties privatives.

#### 4° COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement général.

#### UZH - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

#### UZH - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine.
- Les constructions, parties de constructions nouvelles principales et les murs de clôture seront implantés :
  - soit en limite des voies et emprises publiques ;
  - soit avec un retrait similaire aux implantations voisines.
- Des décrochements sont possibles pour:
  - Rompre la monotonie d'un linéaire de façade ;
  - Marquer une entrée d'immeuble ;
  - Traiter de façon originale les angles d'îlots ;
  - Aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée ;
  - Tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.
- Dans la mesure du possible et dans le cas d'une reconstruction, l'alignement actuel devra être maintenu.
- Pour les constructions n'occupant pas la totalité du linéaire, un mur de clôture complètera l'implantation de la construction pour la partie restante. Ces clôtures sont définies dans l'article 11 « Aspect extérieur»

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée pour :

- Conserver le parti urbanistique d'un quartier ;
- Conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux de qualité, des paysages identifiés en application de l'article L.123-1-5 al 7 du Code de l'Urbanisme ;
- Préserver un espace boisé classé ;
- Réaliser une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement est validé par le Conseil Municipal ;
- Répondre à des contraintes techniques liées à la topographie ou à l'assainissement ;
- Améliorer la sécurité et la salubrité.

#### **Ne sont pas soumis à cette règle :**

- Les saillies (corniches, auvents);
- Les bâtiments annexes et extensions de dimensions plus faibles que le bâtiment principal ;
- Les parties en retrait des bâtiments ou ensemble de bâtiments en U ou en L ;
- La reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions.

## UZH - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur la ou les limites séparatives ;
- soit selon les dispositions similaires aux implantations voisines ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

### **N'est pas soumis à cette règle :**

- La reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions auquel cas et dans la mesure du possible, l'implantation d'origine sera maintenue

Au cas où les constructions jouxteraient un immeuble comportant des baies, un retrait de 1,90 mètre pourra être accordé

Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardins et cabanons inférieurs à 9 m<sup>2</sup>.

## UZH – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- La continuité des volumes bâtis sera recherchée.
- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de chaque bâtiment ;
- Dans le cas d'opération d'aménagement et de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## UZH - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction après sinistre, l'emprise au sol autorisée est celle du bâtiment sinistré.

## UZH - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les projets doivent respecter l'épannelage des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.
- La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 3 étages sur rez-de-chaussée, soit 12 mètres à l'égout du toit. Les combles peuvent être aménagés.
- Pour les constructions nouvelles remplaçant une construction existante, la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant.
- Les dispositions concernant la hauteur maximale s'appliquent sur toutes les parties de la construction. Les bâtiments annexes ou les extensions adossées à des murs de clôture, auront, au droit de ceux-ci, une hauteur inférieure à celle des murs.

## UZH - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

### 1° DISPOSITIONS GENERALES :

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au paysage urbain ou naturel. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, matériaux, couleurs ...). Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (chalets bois type montagnard, les mas provençal, les fustes ... ) sera interdit.

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.
- Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité dans la mesure du possible.
- Les constructions et les agrandissements devront être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et assurer une bonne tenue dans le temps

## 2° PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

### ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

- Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.
- Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les enrochements sont interdits. La création de petites terrasses en maçonnerie de pierres locales pourra être acceptée.
- L'utilisation de bâches plastiques non biodégradables est interdite, ces dernières doivent être entièrement végétalisées.

### FAÇADES

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts.
- Les imitations de matériaux (tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, imitation de bardage bois...) sont interdits.
- Dans la mesure du possible, à l'occasion de travaux concernant les façades, tous les réseaux privés (télécommunications, électricité...) devront être dissimulés.

### Bâtiments anciens\*<sup>1</sup>

- Aucun élément d'architecture (corniches, encadrement d'ouverture, frises, bandeau filant...) ne devra être altéré.
- Dans la mesure du possible, les ouvrages en pierre de taille devront être conservés apparents suivant leur état de conservation.
- Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

#### Pour les maçonneries en pierre destinées à recevoir un enduit :

- Les enduits anciens participant à l'architecture des édifices devront être conservés ou restitués avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.
- Les éléments de décors, tels les fausses chaînes d'angles pourront être reconduits.
- Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés.
- Les angles seront dressés sans incorporation de baguette.

<sup>1</sup> \*= définition dans le Glossaire de l'Urbanisme annexé au PLU

- L'isolation par l'extérieur est admise sous condition d'une finition enduite et dans des teintes faisant références au nuancier annexé au PLU. L'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien remarqué au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

Les balcons, oriels, bow-windows, loggias, marquises, vérandas, ... :

- Interdits sur les façades visibles du domaine public sauf en cas de restitution d'un élément d'origine attesté ;
- Autorisés sur les espaces non-visibles du domaine public à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de l'édifice.

Bâtiments récents\*- neufs et extensions

- Les façades seront cohérentes avec l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.
- Les façades auront une finition enduite faisant référence aux enduits traditionnels locaux.
- Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU

Les bardages en bois :

- Autorisés à condition que ceux-ci soient réalisés en bois naturel, en adéquation avec les teintes locales (bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer, brun...).
- Les teintes vives, brillantes, le blanc, l'orangé et les tons miels, chêne claire, chêne doré... sont interdits.
- Les teintes devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

**DEVANTURES :**

- Les façades commerciales anciennes de qualité seront conservées.
- Les accès existants aux étages ne pourront pas être condamnés.
- Les façades commerciales créées seront en harmonie avec le bâtiment en ce qui concerne leur dessin et leur modénature :
  - Soit en devanture, sans affecter la structure de l'édifice et en bois peint ;
  - Soit positionnées en tableau (retrait de 15 cm environ) dont les menuiseries seront en métal ou en bois et s'intégreront parfaitement à la forme de la baie.
- Elles ne pourront dépasser la hauteur du rez-de-chaussée ni courir le long de plusieurs immeubles (même s'ils abritent la même activité). Dans le cas de commerce sur plusieurs bâtiments, il sera pratiqué autant de devantures différentes que de bâtiments.
- La tonalité des enseignes et des devantures sera discrète et respectera le nuancier annexé au PLU.
- Les bannes seront de la largeur de la devanture, de couleur unie et les boîtiers de commandes seront situés à l'intérieur.
- Les dispositifs techniques (éclairage, climatisation et autres éléments techniques) seront situés à l'intérieur ou intégré à la devanture.

**TOITURES**

- Les fenêtres de toit seront encastrées dans le plan de la couverture, alignées avec les ouvertures de façade, plus hautes que larges.
- Les dimensions maximum des fenêtres seront de 55x78 cm, sinon 78x98 si celles-ci ne sont pas ou peu visibles depuis le domaine public.
- Les lucarnes seront à deux ou trois pentes et respecteront les axes de composition de la façade. Les lucarnes ne pourront être plus larges que les fenêtres des étages inférieurs, elles auront une proportion plus haute que large.

- Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc naturel ou en cuivre
- Pour les granges dites à charpente à Cruck\*, initialement couvertes en chaume, la couverture pourra être réalisée, soit en chaume, soit à l'aide de tôle ondulée.

#### Sont interdits :

- Les tuiles canal et tuiles inspirées de la forme des tuiles canal (tuiles à onde, tuiles « romanes » et similaires) ;
- les lucarnes rampantes sauf si ces dernières sont existantes sur le dit immeuble.

#### Bâtiments anciens\*

- Les pentes de toitures existantes seront maintenues.
- Les couvertures seront réalisées avec les matériaux traditionnels locaux, à savoir en ardoises naturelles (de préférence posées à pureau décroissant).
- Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème, les couvertures en ardoise de Corrèze seront autant que faire se peut conservées.
- Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales.
- Les épis de faîtage, et plus généralement tous les éléments de décors participant à l'architecture de l'édifice, seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les cheminées originelles et celles participant à l'architecture de l'édifice seront conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.
- Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas deux volumes peuvent être envisagés. Ils seront en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

#### Bâtiments récents\*- neufs et extensions

- Les constructions devront être recouvertes d'ardoises naturelles.
- Les pentes des toitures seront au moins à deux versants de pente au moins égale à 35°. Des pentes plus fortes pourront être exigées suivant l'implantation du projet (en continuité de bâtis anciens par exemple).
- Les bâtiments présentant une hauteur à l'égout égale ou supérieure à 10 mètres ou qui présentent une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres pourront comporter :
  - soit une toiture de plus faible pente ;
  - soit un comble à la Mansart.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les volumes d'accompagnement de faible ampleur et pour les volumes peu ou non visibles du domaine public.
- Les pignons sur rue sont interdits, seules les croupes sont autorisées notamment en cas de faîtage perpendiculaire à la voie ou à l'angle entre deux voies.

#### MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Elles seront en harmonie avec l'environnement général et la couleur des façades de la construction.
- Les portes et les portes de garage seront en bois et auront un dessin sobre.
- Les volets seront peints et non vernis, en harmonie avec l'environnement et la couleur des menuiseries

### Bâtiments anciens\*

---

- Les menuiseries seront en bois dont les teintes seront choisies parmi celles proposées dans le nuancier annexé au PLU.
- Les menuiseries anciennes (vantaux de portes, volets, châssis, portes de grange, etc.) seront maintenues et restaurées si leur état le permet.
- Les menuiseries devront s'intégrer à la forme de la baie et auront un dessin sobre approprié à l'époque de référence.
- Les menuiseries seront réalisées en continuité des menuiseries originelles
- Les ferronneries et les menuiseries anciennes seront maintenues et restaurées à l'identique pour celles présentant un intérêt patrimonial et notamment pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7
- Les systèmes d'occultation seront restitués à l'identique des dispositions d'origine ; en bois ou persiennes (bois ou métal)
- Les volets roulants sont interdits

### Bâtiments récents\*- neufs et extensions

---

- Les menuiseries seront en bois ou en aluminium dont les teintes seront choisies parmi celles proposées dans le nuancier annexé au PLU.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et de couleur beige ou foncé.

---

## BAIES ET OUVERTURES :

### Bâtiments anciens\*

---

- Les baies anciennes (portes et fenêtres) seront maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- Si les baies anciennes ne sont pas adaptées au modèle d'origine (ouverture portant atteinte à l'ordonnement de la façade par leur style, leur dimension, leur proportion ou leur disposition), elles seront supprimées ou modifiées de façon à s'harmoniser avec l'édifice (réduction de l'ouverture, reprise des matériaux d'encadrement ...)
- La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'ordonnement architectural de l'édifice.

### Bâtiments récents\*- neufs et extensions

---

- Les projets seront en cohérence avec l'édifice et l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.

---

## FERRONNERIE

- Les ferronneries anciennes de qualité (marquises, enseignes, grilles, barreaudages...) seront maintenues et restaurées ;
- Les ferronneries existantes étrangères à l'architecture de l'édifice seront déposées et remplacées ;
- Les ferronneries nouvelles seront sobres et accordées à l'architecture de l'édifice ;
- Elles seront en métal sauf aluminium et peintes suivant le nuancier annexé au PLU ;
- Les dispositifs de protections extérieures seront fixes ou repliables en tableau ou sur les trumeaux. Leur dessin respectera les mêmes prescriptions que les autres ferronneries.

---

## ANNEXES

- Les bâtiments annexes seront en cohérence avec les constructions principales.
- Les annexes non contigües devront s'intégrer en volume avec le bâti existant.
- La toiture d'une extension ou d'une annexe devra comporter au moins un versant de pente minimale 25°. Des toitures terrasses pourront être acceptées si elles ne portent pas atteinte au caractère du cadre bâti environnant.
- La couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène avec le bâtiment principal ou couverte d'ardoises naturelles ou artificielles.
- Les teintes seront choisies parmi le nuancier annexé au PLU

---

## CLOTURES

Les clôtures donnant sur le domaine public ne sont pas obligatoires. Elles sont autorisées :

- Si elles tiennent compte des alignements projetés ;
- Si la liaison visuelle entre la partie publique et la partie privée ne rompt pas l'harmonie des formes et des couleurs ;
- Après dossier déposé en mairie.
  - Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus et avoisinants.
  - Les soubassements des clôtures grillagées ne seront autorisés que dans le cas où ils permettent une continuité d'aspect avec l'existant.
  - Les murs de clôture existants seront restaurés et consolidés. Ceux-ci pourront être complétés en maçonnerie enduite ou à pierre vue répétant les dimensions des murs de clôture existants
  - Les portails, portillons et grilles de clôtures anciens seront conservés et restaurés à l'identique.
  - Ils seront peints suivant le nuancier annexé au PLU.
  - La pose d'éléments opaques (PVC, plaques métalliques...) au devant ou derrière les portails, portillons et grilles de clôtures, est interdite.
  - La hauteur des murs de clôture sera conçu en cohérence avec les clôtures de la rue (hauteur maximum : 1.50m)

Les clôtures seront constituées:

- De murs de clôture en pierre de taille ou en moellons soigneusement assisés, répétant les proportions des murs existants ;
- De murs maçonnés enduits, répétant les proportions des murs existants et de teinte en accord avec le nuancier annexé au PLU ;
- D'arbustes privilégiant les essences locales en limite séparative, et après accord écrit de la mairie, en limite avec la partie publique.

---

## ELÉMENTS TECHNIQUES

- Eléments techniques (éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : les paraboles, les antennes, les ascenseurs, les panneaux solaires, les climatiseurs, les pompes à chaleurs, ventouses des chaudières ...)

Ils seront :

- Implantés sur les façades non visibles du domaine public et intégrés à l'architecture ;
- ils peuvent être masqués par des éléments bâtis persiennés ou par des plantations d'essences locales.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur et peu visibles du domaine public. Ces équipements sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L123.1.5.7

## UZH - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1° REGLES GENERALES :

Le nombre de places de stationnement est évalué en tenant compte de la vocation de la construction, de sa taille, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Tout espace de stationnement en extérieur devra être planté d'arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour quatre emplacements minimum.

### 2° STATIONNEMENT DES VELOS :

Pour les constructions nouvelles et les agrandissements de plus de 20 m<sup>2</sup> (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements réservés aux deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public à l'exception des habitations individuelles privées (pour les constructions nouvelles).

### A titre d'information :

### Normes de stationnement des vélos minimum

Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1.5 m <sup>2</sup> par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	4 places par tranches de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	4 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher (espace de vente)

## UZH - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès devront présenter un traitement paysager à caractère végétal et / ou minéral.
- Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.
- Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d’alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d’eau) devront être conservés dans la mesure du possible.
- Les éléments paysagers (haies, alignements, arbres, chemins creux, mares...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être préservés et mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Les bandes de recul des constructions nouvelles par rapport aux cours d’eau devront être enherbées. En dehors des zones humides repérées dans les annexes, elles pourront être plantées d’arbres et d’arbustes associées aux rivières (en bord de berge : aulne glutineux, frêne commun, saule marsault... ; en recul des berges : bouleau pubescent, bouleau verruqueux, charme, chêne pédonculé, saule blanc, cornouiller sanguin, églantier, prunellier, sureau, troène, viorne...)
- Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation préalable et ne peuvent être autorisés que dans la limite de la réglementation correspondante (art L. 130-1 à L.130-6 du Code de l’Urbanisme).

## UZH - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE UZ

Ussel



Cette zone recouvre le centre-ville et les faubourgs. Il s'agit d'un tissu dense de l'agglomération à vocation mixte d'habitat collectif, d'habitat individuel, de commerces, d'équipements publics et de services.

Le secteur Uz correspond au centre ville d'Ussel qui s'étend notamment le long de l'Avenue Carnot.



## UZ - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout type d'occupations et d'utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2

## UZ – ARTICLE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages des sites ;
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
  - de ne pas augmenter les risques et les nuisances
- 
- Les constructions, les équipements et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone ;
  - Les ICPE soumises à déclaration liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
  - L'extension ou la transformation des installations et le changement de destination des constructions existantes dès lors qu'ils n'entraînent pas une augmentation des nuisances ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public ;
  - La restauration, l'extension, les annexes des constructions existantes ;
  - La construction de bâtiments d'habitation et de commerces ;
  - L'édification de parcs et espaces verts ;
  - L'aménagement de cheminements cyclistes et piétons.

## ZONE INONDABLE

**Aucune construction et extension n'est autorisée en zone inondable. Toute construction et extension devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.**

### Rappel :

- Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir ;
- L'édification de clôture doit faire l'objet d'un dépôt de déclaration préalable.
- La suppression d'éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.

## UZ - ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1° VOIRIE

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation des véhicules des services publics et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Dans tous les cas, la chaussée de la voirie devra présenter une largeur minimale de 3,50 mètres de chaussée.

### 2° ACCÈS

- Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).
- La création d'accès individuels directs et le changement d'affectation d'accès existants sur la RD 1089, sur la RD 982 et sur les autres voies à classées à grande circulation devront être validés par le gestionnaire de la voie.
- Les voies devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, véhicules légers, poids-lourds sans remorque...).
- Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3° VOIRIE NOUVELLE / AGRANDISSEMENT / MODIFICATION DE VOIRIE :

Les voies publiques ou privées doivent :

- Par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent ;
- Participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation ;
- Présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

## UZ – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

A l'occasion de travaux concernant les façades, et dans la mesure du possible, les réseaux privés devront être dissimulés.

### 1° EAU POTABLE

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable, doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

## 2° ASSAINISSEMENT

### EAUX USÉES

- Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place pour les eaux usées domestiques, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif doit être réalisée à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

### EAUX PLUVIALES

- L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée : réalisation d'aménagements ou d'ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. Pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour en assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

### 3° ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
- Les branchements privés des lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés sur les parties privatives.
- Dans le cas de lotissement ou groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

### 4° COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement général.

### UZ - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## UZ - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine.
- Les constructions, parties de constructions nouvelles principales et les murs de clôture seront implantés :
  - soit avec un retrait identique aux implantations voisines ;
  - soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée pour :

- Conserver le parti urbanistique d'un quartier ;
- Préserver un espace boisé classé ;
- Réaliser une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement est validé par le Conseil Municipal ;
- Répondre à des contraintes techniques liées à la topographie ou à l'assainissement ;
- Assurer ou améliorer la sécurité et la salubrité.

## UZ - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur la ou les limites séparatives ;
- soit selon les dispositions similaires aux implantations voisines ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

## UZ – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- La continuité des volumes bâtis sera recherchée.
- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de chaque bâtiment ;
- Dans le cas d'opérations d'aménagement et de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initiale, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## UZ - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

## UZ - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 3 étages sur rez-de-chaussée soit 12 mètres à l'égout du toit. Les combles peuvent être aménagés.
- Les dispositions concernant la hauteur maximale s'appliquent sur toutes les parties de la construction. Les bâtiments annexes ou les extensions adossées à des murs de clôture, auront, au droit de ceux-ci, une hauteur inférieure à celle des murs.

## UZ - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

### 1° DISPOSITIONS GENERALES :

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au paysage urbain ou naturel. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, matériaux, couleurs ...). Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (chalets bois type montagnard, les mas provençal, les fustes ... ) sera interdit.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.
- Les constructions et les agrandissements devront être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et assurer une bonne tenue dans le temps.

### 2° PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

#### ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

- Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.
- Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les enrochements sont interdits. La création de petites terrasses en maçonnerie de pierres locales pourra être acceptée.
- L'utilisation de bâches plastiques non biodégradables est interdite, ces dernières doivent être entièrement végétalisée.

#### FAÇADES

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.
- Les imitations de matériaux (tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, imitation de bardage bois...) sont interdits.

#### Bâtiments anciens\*

- Aucun élément d'architecture (corniches, encadrement d'ouverture, frises, bandeau filant...) ne devra être altéré.
- Dans la mesure du possible, les ouvrages en pierre de taille devront être conservés apparents suivant leur état de conservation.

- Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiments seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

Pour les maçonneries en pierre destinées à recevoir un enduit :

- Les enduits anciens participant à l'architecture des édifices devront être conservés ou restitués avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.
- Les éléments de décors tels les fausses chaînes d'angles pourront être reconduits.
- Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés.
- Les angles seront dressés sans incorporation de baguette.
- L'isolation par l'extérieur est admise sous condition d'une finition enduite et dans des teintes faisant référence au nuancier annexé au PLU. L'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien remarqué au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

Bâtiments récents\* - neufs et extensions

- Les façades seront cohérentes avec l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.
- Les façades auront une finition enduite faisant référence aux enduits traditionnels locaux.
- Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU

Les bardages en bois :

- Autorisés à condition que ceux-ci soient réalisés en bois naturel, en adéquation avec les teintes locales (bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer, brun...).
- Les teintes vives, brillantes, le blanc, l'orangé et les tons miels, chêne claire, chêne doré.... sont interdits.
- Les teintes devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

DEVANTURES :

- Les façades commerciales anciennes de qualité seront conservées.
- Les accès existants aux étages ne pourront pas être condamnés.
- Les façades commerciales créées seront en harmonie avec le bâtiment en ce qui concerne leur dessin et leur modénature :
  - Soit en devanture, sans affecter la structure de l'édifice et en bois peint ;
  - Soit positionnées en tableau (retrait de 15 cm environ) dont les menuiseries seront en métal ou en bois et s'intégreront parfaitement à la forme de la baie.
- Elles ne pourront dépasser la hauteur du rez-de-chaussée ni courir le long de plusieurs immeubles (même s'ils abritent la même activité). Dans le cas de commerce sur plusieurs bâtiments, il sera pratiqué autant de devantures différentes que de bâtiments.
- La tonalité des enseignes et des devantures sera discrète et respectera le nuancier annexé au PLU.
- Les bannes seront de la largeur de la devanture, de couleur unie et les boîtiers de commandes seront situés à l'intérieur.
- Les dispositifs techniques (éclairage, climatisation et autres éléments techniques) seront situés à l'intérieur ou intégrés à la devanture.

## TOITURES

- Les fenêtres de toit seront encastrées dans le plan de la couverture, alignées avec les ouvertures de façade, plus hautes que larges.
- Les dimensions maximum des fenêtres seront de 55x78 cm, sinon 78x98 si celles-ci ne sont pas ou peu visibles depuis le domaine public.
- Les lucarnes seront à deux ou trois pentes et respecteront les axes de composition de la façade. Les lucarnes ne pourront être plus larges que les fenêtres des étages inférieurs, elles auront une proportion plus haute que large.
- Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc naturel ou en cuivre.
- Pour les granges dites à charpente à Cruck\*, initialement couvertes en chaume, la couverture pourra être réalisée, soit en chaume, soit à l'aide de tôle ondulée.

### Sont interdits :

- Les tuiles canal et tuiles inspirées de la forme des tuiles canal (tuiles à ondes, tuiles « romanes » et similaires),
- les lucarnes rampantes sauf si ces dernières sont existantes sur le dit immeuble.

### Bâtiments anciens\*

- Les pentes de toitures existantes seront maintenues.
- Les couvertures seront réalisées avec les matériaux traditionnels locaux, à savoir en ardoises naturelles (de préférence posées à pureau décroissant).
- Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème, les couvertures en ardoise de Corrèze seront autant que faire ce peut conservées.
- Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales.
- Les épis de faîtage et plus généralement tous les éléments de décors participant à l'architecture de l'édifice seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les cheminées originelles et celles participant à l'architecture de l'édifice seront conservées et restaurées suivant les dispositions d'origines.
- Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas deux volumes peuvent être envisagés. Ils seront en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

### Bâtiments récents\*- neufs et extensions

- Les constructions devront être recouvertes d'ardoises naturelles.
- Les pentes des toitures seront au moins à deux versants de pente au moins égale à 35°. Des pentes plus fortes pourront être exigées suivant l'implantation du projet (en continuité de bâtis anciens par exemple).
- Les bâtiments présentant une hauteur à l'égout égale ou supérieure à 10 mètres ou qui présentent une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres pourront comporter :
  - soit une toiture de plus faible pente ;
  - soit un comble à la Mansart.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les volumes d'accompagnement de faible ampleur et pour les volumes peu ou non visibles du domaine public.

---

## MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Elles seront en harmonie avec l'environnement général et la couleur des façades de la construction.
- Les portes et les portes de garage seront en bois et auront un dessin sobre.
- Les menuiseries seront en bois ou en aluminium dont les teintes seront choisies parmi celles proposées dans le nuancier annexé au PLU.

### Bâtiments anciens\*

---

- Les menuiseries anciennes (vantaux de portes, volets, châssis, portes de grange, ...) seront maintenues et restaurées si leur état le permet.
- Les menuiseries devront s'intégrer à la forme de la baie et auront un dessin sobre approprié à l'époque de référence.
- Les menuiseries seront réalisées en continuité des menuiseries originelles.
- Les ferronneries et les menuiseries anciennes seront maintenues et restaurées à l'identique pour celles présentant un intérêt patrimonial et notamment pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7.
- Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origine ; volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métal).
- Les volets seront peints et non vernis, en harmonie avec l'environnement et la couleur des menuiseries.
- Les volets roulants sont interdits.

### Bâtiments récents\* - neufs et extensions

---

- Les menuiseries seront en bois ou en aluminium, dont les teintes seront choisies parmi celles proposées dans le nuancier annexé au PLU et en harmonie avec l'environnement.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et de couleur beige ou foncé.

---

## BAIES ET OUVERTURES :

### Bâtiments anciens\*

---

- Les baies anciennes (portes et fenêtres) seront maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- Si les baies anciennes ne sont pas adaptées au modèle d'origine (ouverture portant atteinte à l'ordonnement de la façade par leur style, leur dimension, leur proportion ou leur disposition), elles seront supprimées ou modifiées de façon à s'harmoniser avec l'édifice (réduction de l'ouverture, reprise des matériaux d'encadrement ...).
- La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'ordonnement architectural de l'édifice.

### Bâtiments récents\* - neufs et extensions

---

- Les projets seront en cohérence avec l'édifice et l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.

---

## FERRONNERIE

- Les ferronneries anciennes de qualité (marquises, enseignes, grilles, barreaudages...) seront maintenues et restaurées.
- Les ferronneries existantes étrangères à l'architecture de l'édifice seront déposées et remplacées.
- Les ferronneries nouvelles seront sobres et accordées à l'architecture de l'édifice.
- Elles seront en métal sauf aluminium et peintes suivant le nuancier annexé au PLU.
- Les dispositifs de protections extérieures seront fixes ou repliables en tableau ou sur les trumeaux, leur dessin respectera les mêmes prescriptions que les autres ferronneries.

---

## ANNEXES

- Les bâtiments annexes seront en cohérence avec les constructions principales.
- Les annexes non contiguës devront s'intégrer en volume avec le bâti existant.
- La toiture d'une extension ou d'une annexe devra comporter au moins un versant de pente minimale 25°. Des toitures terrasses pourront être acceptées si elles ne portent pas atteinte au caractère du cadre bâti environnant.
- La couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène avec le bâtiment principal ou couverte d'ardoises naturelles ou artificielles.
- Les teintes seront choisies parmi le nuancier annexé au PLU.

---

## CLOTURES

Les clôtures donnant sur le domaine public ne sont pas obligatoires. Elles sont autorisées :

- Si elles tiennent compte des alignements projetés ;
- Si la liaison visuelle entre la partie publique et la partie privée ne rompt pas l'harmonie des formes et des couleurs ;
- Après dossier déposé en mairie.
  - Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus et avoisinants.
  - Les soubassements des clôtures grillagées ne seront autorisés que dans le cas où ils permettent une continuité d'aspect avec l'existant.
  - Les murs de clôture existants seront restaurés et consolidés. Ceux-ci pourront être complétés en maçonnerie enduite ou à pierre vue répétant les dimensions des murs de clôture existants
  - Les portails, portillons et grilles de clôtures anciens seront conservés et restaurés à l'identique.
  - Ils seront peints suivant le nuancier annexé au PLU
  - La pose d'éléments opaques (PVC, plaques métalliques...) au devant ou derrière les portails, portillons et grilles de clôtures, est interdite.
  - La hauteur des murs de clôture sera conçue en cohérence avec les clôtures de la rue (hauteur maximum : 1.50m)

Les clôtures seront constituées:

- De murs sur rues :
  - Soit en pierre de taille ou en moellons soigneusement assisés, édification d'épaisseur répétant les proportions des murs existants ;
  - Soit de murs en maçonnerie enduite, répétant les proportions des murs existants et de teinte en accord avec le nuancier annexé au PLU.
- De grillage souple ;
- D'arbustes privilégiant les essences locales en limite séparative, et après accord écrit de la mairie, en limite avec la partie publique.

#### ELÉMENTS TECHNIQUES

- Eléments techniques (éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : les paraboles, les antennes, les ascenseurs, les panneaux solaires, les climatiseurs, les pompes à chaleurs, ventouses des chaudières ...)

Ils seront :

- Implantés sur les façades non visibles du domaine public et intégrés à l'architecture ;
- ils peuvent être masqués par des éléments bâtis persiennés ou par des plantations d'essences locales.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables notamment les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur et peu visibles du domaine public. Ces équipements sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L123.1.5.7

### UZ - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 1° REGLES GENERALES :

Le nombre de places de stationnement est évalué en tenant compte de la vocation de la construction, de sa taille, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Tout espace de stationnement en extérieur devra être planté d'arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour quatre emplacements minimum.

#### 2° STATIONNEMENT DES VELOS :

Pour les constructions nouvelles et les agrandissements de plus de 20 m<sup>2</sup> (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements réservés aux deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public à l'exception des habitations individuelles privées (pour les constructions nouvelles).

**A titre d'information :**

### Normes de stationnement des vélos minimum

Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1.5 m <sup>2</sup> par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	4 places par tranches de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	4 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher (espace de vente)

#### UZ - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès devront présenter un traitement paysager à caractère végétal et / ou minéral.
- Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.
- Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible.
- Les éléments paysagers (haies, alignements, arbres, chemins creux, mares...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être préservés et mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Les bandes de recul des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau devront être enherbées. En dehors des zones humides repérées dans les annexes, elles pourront être plantées d'arbres et d'arbustes associées aux rivières (en bord de berge : aulne glutineux, frêne commun, saule marsault... ; en recul des berges : bouleau pubescent, bouleau verruqueux, charme, chêne pédonculé, saule blanc, cornouiller sanguin, églantier, prunellier, sureau, troène, viorne...)
- Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation préalable et ne peuvent être autorisés que dans la limite de la réglementation correspondante (art L. 130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme).

#### UZ - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

-

---

\* = définition dans le Glossaire de l'Urbanisme annexé au PLU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE UC

# Assel



Cette zone recouvre le centre en périphérie du centre ville ancien. Il s'agit d'un tissu dense de l'agglomération allant de l'habitat individuel au collectif dans les cœurs de certains quartiers. Cette zone recouvre donc une partie de l'urbanisation, des commerces, des équipements publics et des services.

Cette zone se développe autour du centre ville ancien et le long des axes de circulation importants : l'Avenue de Clermont et l'Avenue du Général Leclerc.

Cette zone fait l'objet d'opération de renouvellement urbain (voir les orientations d'aménagement et de programmation), notamment dans les secteurs de la Garenne et de la Jaloustre.



## UC - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les créations et extensions d'installations classées soumises à autorisation
- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## UC – ARTICLE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages des sites ;
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
  - de ne pas augmenter les risques et les nuisances
- 
- Les constructions, les équipements et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone ;
  - Les ICPE soumises à déclaration et les activités artisanales (dont la surface de plancher est inférieure à 400m<sup>2</sup>) liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
  - L'extension ou la transformation des installations et le changement de destination des constructions existantes dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public ;
  - Les affouillements ou exhaussements de sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
  - La restauration, l'extension, les annexes des constructions existantes ;
  - La construction de bâtiments d'habitation et de commerces de proximité ;
  - L'édification, l'aménagement et le réaménagement des parcs, des espaces verts et des espaces de stationnement ;
  - L'aménagement de cheminements cyclistes et piétons ;
  - La suppression d'éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.

## ZONE INONDABLE

**Aucune construction et extension n'est autorisée en zone inondable. Toute construction et extension devront être implantées à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.**

## UC - ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1° VOIRIE

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation des véhicules des services publics et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Dans tous les cas, la chaussée de la voirie devra présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

### 2° ACCÈS

- Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).
- La création d'accès individuels directs et le changement d'affectation d'accès existants sur la RD 1089, sur la RD 982 et sur les autres voies à classées grande circulation devront être validés par le gestionnaire de la voie.
- Les voies devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, véhicules légers, poids-lourds sans remorque...)

### 3° VOIRIE NOUVELLE / AGRANDISSEMENT / MODIFICATION DE VOIRIE :

Les voies publiques ou privées doivent :

- Par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent ;
- Participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation ;
- Présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

## UC – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 1° EAU POTABLE

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable, doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

### 2° ASSAINISSEMENT

#### EAUX USÉES

- Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement ;

- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place pour les eaux usées domestiques, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif doit être réalisée à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

## EAUX PLUVIALES

- L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée : réalisation d'aménagements ou d'ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. Pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés ;
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour en assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

## 3° ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
- Les branchements privés des lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés sur les parties privatives.
- Dans le cas de lotissement ou groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## 4° COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement général.

## UC - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## UC - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1° DISPOSITIONS APPLICABLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME:

- Le long de l'autoroute A 89, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.
- En dehors des espaces urbanisés, le long des voies classées à grande circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## 2° DISPOSITIONS GENERALES ET APPLICABLES DANS LES ESPACES URBANISES :

- Dans les zones urbanisées, en bordure de voies classées à grande circulation dans le secteur d'Eybrail, toute construction doit être implantée à une distance de 35 mètres de l'axe de la voie. Toutefois, compte-tenu de l'environnement, de la topographie, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, cette distance pourra être ramenée à 25 mètres. Pour l'habitat, le recul applicable sera obligatoirement de 35 mètres.
- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine.
- Les constructions, parties de constructions nouvelles principales et les murs de clôture seront implantés :
  - soit avec un retrait identique aux implantations voisines ;
  - soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée pour :

- Conserver le parti urbanistique d'un quartier ;
- Préserver un espace boisé classé ;
- Réaliser une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement est validé par le Conseil Municipal ;
- Répondre à des contraintes techniques liées à la topographie ou à l'assainissement ;
- Assurer ou améliorer la sécurité et la salubrité.

## UC - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur la ou les limites séparatives ;
- soit selon les dispositions similaires aux implantations voisines ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

## UC – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- La continuité des volumes bâtis sera recherchée. ;
- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de chaque bâtiment ;
- Dans le cas d'opérations d'aménagement et de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initiale, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## UC - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de l'assiette foncière. En cas de division des terrains, cette règle s'applique pour chaque parcelle.

## UC - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions individuelles et 13 mètres à l'égout du toit pour les logements collectifs. Les combles peuvent être aménagés. ;
- Toutes les autres constructions ne devront pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- Les dispositions concernant la hauteur maximale s'appliquent sur toutes les parties de la construction. Les bâtiments annexes ou les extensions adossées à des murs de clôture, auront, au droit de ceux-ci, une hauteur inférieure à celle des murs.

## UC - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

### 1° DISPOSITIONS GENERALES :

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au paysage urbain ou naturel. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite. L'emploi de la pierre de pays est recommandé ;
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.

### 2° PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES:

#### FAÇADES

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.
- Le choix des couleurs et des matériaux doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage urbain et naturel environnant et notamment :
  - Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
  - Souligner, éventuellement, le rythme des façades.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elle pourra faire l'objet d'un traitement particulier.

---

## TOITURES

- Les constructions devront être recouvertes d'ardoises naturelles ou de matériaux plan d'aspect, de pose, de dimension et de teinte identique à l'ardoise naturelle.
- Les pentes des toitures seront au moins à deux versants de pente de minimum 35°.
- Les bâtiments présentant une hauteur à l'égout égale ou supérieure à 10 mètres ou qui présentent une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres pourront comporter :
  - soit une toiture de plus faible pente ;
  - soit un comble à la Mansart.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les volumes d'accompagnement de faible ampleur et pour les volumes peu ou non visibles du domaine public.

---

## MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Elles seront en harmonie avec l'environnement général et la couleur des façades de la construction.

---

## ANNEXES

- Les bâtiments annexes seront en cohérence avec les constructions principales.
- Les annexes non contigües devront s'intégrer en volume avec le bâti existant.
- La toiture d'une extension ou d'une annexe devra comporter au moins un versant de pente minimale 15°. Des toitures terrasses pourront être acceptées si elles ne portent pas atteinte au caractère du cadre bâti environnant.
- La couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène avec le bâtiment principal ou couverte d'ardoises naturelles ou artificielles.
- Sur du bâti ancien, les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

---

## CLÔTURES

Les clôtures donnant sur le domaine public ne sont pas obligatoires. Elles sont autorisées :

- Si elles tiennent compte des alignements projetés ;
- Si la liaison visuelle entre la partie publique et la partie privée ne rompt pas l'harmonie des formes et des couleurs ;
- Après dossier déposé en mairie.
- Les murs de clôture traditionnels seront préservés mais pourront être complétés en respectant les dispositions existantes (taille, matériaux, couleur...)
- La pose d'éléments opaques (PVC, plaques métalliques...) au devant ou derrière les portails, portillons et grilles de clôtures, est interdite.
- La hauteur des murs de clôture sera conçue en cohérence avec les clôtures de la rue (hauteur maximum : 1.50m)

Les clôtures seront constituées:

- De murs sur rues :
  - Soit en pierre de taille ou en moellons soigneusement assisés, édification d'épaisseur répétant les proportions des murs existant ;
  - Soit de murs en maçonnerie enduite, répétant les proportions des murs existants ;
- De grillage souple ;
- D'arbustes privilégiant les essences locales en limite séparative.

#### ELÉMENTS TECHNIQUES

- Éléments techniques (éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : les paraboles, les antennes, les ascenseurs, les panneaux solaires, les climatiseurs, les pompes à chaleurs, ventouses des chaudières ...).

Ils seront :

- Implantés sur les façades non visibles du domaine public et intégrés à l'architecture ;
- ils peuvent être masqués par des éléments bâtis ou par des plantations d'essences locales.

### UC - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 1° REGLES GENERALES :

Le nombre de places de stationnement est évalué en tenant compte de la vocation de la construction, de sa taille, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans l'environnement général du site.

#### 2° STATIONNEMENT DES VELOS :

Pour les constructions nouvelles et les agrandissements de plus de 20 m<sup>2</sup> (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements réservés aux deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public à l'exception des habitations individuelles privées (pour les constructions nouvelles).

#### **A titre d'information :**

### Normes de stationnement des vélos minimum

Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couverts de 1.5 m <sup>2</sup> par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	4 places par tranches de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	4 places par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher (espace de vente)

#### UC - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès devront présenter un traitement paysager à caractère végétal et / ou minéral.
- Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.
- Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible.
- Les éléments paysagers (haies, alignements, arbres, chemins creux, mares...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être préservés et mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Les bandes de recul des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau devront être enherbées. En dehors des zones humides repérées dans les annexes, elles pourront être plantées d'arbres et d'arbustes associées aux rivières (en bord de berge : aulne glutineux, frêne commun, saule marsault... ; en recul des berges : bouleau pubescent, bouleau verruqueux, charme, chêne pédonculé, saule blanc, cornouiller sanguin, églantier, prunellier, sureau, troène, viorne...)
- Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation préalable et ne peuvent être autorisés que dans la limite de la réglementation correspondante (art L. 130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme).

#### UC - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

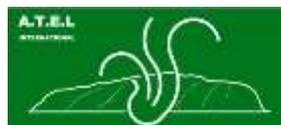
## REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE UR

Assel



Cette zone recouvre des zones d'habitations pavillonnaires et anciennes disséminées sur l'ensemble du territoire communal. Dans le respect de la trame bâtie existante, cette zone est destinée à poursuivre une évolution maîtrisée par adjonction de quelques constructions complémentaires à usage d'habitat ou d'activités compatibles avec ces dernières (commerces de proximité, restauration...).

Le sous-secteur Urvp correspond aux villages patrimoniaux à conforter, ils sont particulièrement remarquables pour leurs bâtis anciens et traditionnels.



## UR - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les créations et extensions d'installations classées soumises à autorisation
- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## UR – ARTICLE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages des sites ;
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
  - de ne pas augmenter les risques et les nuisances
  - d'être implantés à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.
- 
- Les constructions, les équipements et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone ;
  - Les ICPE soumises à déclaration liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
  - L'extension ou la transformation des installations et le changement de destination des constructions existantes dès lors qu'elles n'entraînent pas une augmentation des nuisances ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public ;
  - Les affouillements ou exhaussements de sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
  - La restauration, l'extension, les annexes des constructions existantes ;
  - La construction de bâtiments d'habitation et de commerces de proximité ;
  - L'édification, l'aménagement et le réaménagement des parcs, des espaces verts et des espaces de stationnement ;
  - L'aménagement de cheminements cyclistes et piétons ;
  - La suppression d'éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.

## ZONE INONDABLE

**Aucune construction et extension n'est autorisée en zone inondable. Toute construction et extension devront être implantées à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.**

## UR - ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1° VOIRIE

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation des véhicules des services publics et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Dans tous les cas, la chaussée de la voirie devra présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

### 2° ACCÈS

- Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).
- La création d'accès individuels directs et le changement d'affectation d'accès existants sur la RD 1089, sur la RD 982 et sur les autres voies à classées à grande circulation devront être validés par le gestionnaire de la voie.
- Les voies devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, véhicules légers, poids-lourds sans remorque...)

### 3° VOIRIE NOUVELLE / AGRANDISSEMENT / MODIFICATION DE VOIRIE :

Les voies publiques ou privées doivent :

- Par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent ;
- Participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

## UR – ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 1° EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

### 2° ASSAINISSEMENT

#### EAUX USÉES

- Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place pour les eaux usées domestiques, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif doit être réalisée à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

## EAUX PLUVIALES

- L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée : réalisation d'aménagements ou d'ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. Pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour en assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

## 3° ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
- Les branchements privés des lignes électriques et téléphoniques doivent être enterrés sur les parties privatives.
- Dans le cas de lotissement ou groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## 4° COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement général.

## UR - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## UR - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1° DISPOSITIONS APPLICABLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME:

- Le long de l'autoroute A 89, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.
- En dehors des espaces urbanisés, le long des voies classées à grande circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## 2° DISPOSITIONS GENERALES ET APPLICABLES DANS LES ESPACES URBANISES :

- Dans les zones urbanisées, en bordure de voies classées à grande circulation dans les secteurs de Peuch Viar, entre Deux Routes, Les Salles, Les Salles-Sud, toute construction doit être implantée à une distance de 35 mètres de l'axe de la voie. Toutefois, compte-tenu de l'environnement, de la topographie, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, cette distance pourra être ramenée à 25 mètres.

Pour l'habitat, le recul applicable sera obligatoirement de 35 mètres.

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine.
- Les constructions, parties de constructions nouvelles principales et les murs de clôture seront implantés :
  - soit avec un retrait identique aux implantations voisines ;
  - soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée pour :

- Conserver le parti urbanistique d'un quartier,
- Préserver un espace boisé classé,
- Réaliser une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement est validé par le Conseil Municipal ;
- Répondre à des contraintes techniques liées à la topographie ou à l'assainissement ;
- Assurer ou améliorer la sécurité et la salubrité.

## UR - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur la ou les limites séparatives ;
- soit selon les dispositions similaires aux implantations voisines ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres

## UR – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- La continuité des volumes bâtis sera recherchée.
- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de chaque bâtiment ;
- Dans le cas d'opération d'aménagement et de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initiale, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## UR - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20% de la surface de l'assiette foncière. En cas de division des terrains, cette règle s'applique pour chaque parcelle.

## UR - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Les combles peuvent être aménagés.
- Les dispositions concernant la hauteur maximale s'appliquent sur toutes les parties de la construction. Les bâtiments annexes ou les extensions adossées à des murs de clôture, auront, au droit de ceux-ci, une hauteur inférieure à celle des murs.

## UR - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

### 1° DISPOSITIONS GENERALES :

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au paysage urbain ou naturel. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite. L'emploi de la pierre de pays est recommandé.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et assurer une bonne tenue dans le temps
- Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine. Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité, dans la mesure du possible.

### 2° PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :

#### FAÇADES

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts.
- Le choix des couleurs et des matériaux doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage urbain et naturel environnant et notamment :
  - Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
  - Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
  - Souligner, éventuellement, le rythme des façades.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elle pourra faire l'objet d'un traitement particulier.

#### En secteur Urvp :

---

- Les joints et les enduits doivent être de teinte similaire au nuancier annexé au PLU ;
- Les matériaux brillants non traités ou enduits au ciment gris ou blanc sont interdits ;
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites ;
- Aucun élément d'architecture ne devra être altéré (corniches, encadrement d'ouverture, frise bandeau filant) ;
- Les façades bois sont autorisées à condition que ceux-ci soient réalisés en bois naturel, en adéquation avec les teintes locales (bois brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer, brun...) ;
- Dans la mesure du possible, les ouvrages en pierre de taille devront être conservés apparents suivant leur état de conservation.

---

#### TOITURES

- Les constructions devront être recouvertes d'ardoises naturelles ou de matériaux plan d'aspect, de pose, de dimension et de teinte identique à l'ardoise naturelle.
- Les toitures des bâtiments d'habitation devront être à deux versants ou être de même type que celles des habitations situées à proximité et avoir une pente minimale de 35°.
- Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc naturel, en cuivre ou en aluminium de teintes similaires aux teintes proposées dans le nuancier annexé au PLU.
- Les bâtiments présentant une hauteur à l'égout égale ou supérieure à 10 mètres ou qui présentent une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres pourront comporter :
  - soit une toiture de plus faible pente ;
  - soit un comble à la Mansart ;
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les volumes d'accompagnement de faible ampleur et pour les volumes peu ou non visibles du domaine public.

#### En secteur Urvp:

---

- Les fenêtres de toit seront encastrées dans le plan de la couverture, alignées avec les ouvertures de façade, plus haute que large.
- Les lucarnes seront à deux ou trois pentes et respecteront les axes de composition de la façade. Les lucarnes ne pourront être plus larges que les fenêtres des étages inférieurs, elles auront une proportion plus haute que large.

**Pour les granges dite « à charpente à Cruck »**, initialement couverte en chaume, la couverture pourra être réalisée en chaume. Dans une optique de sauvegarde, la couverture pourra également être réalisée en tôle ondulée, de préférence rouillée. Elles sont repérées dans le document graphique.

---

#### MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Elles seront en harmonie avec l'environnement général et la couleur des façades de la construction.
- Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général et avec la couleur des façades de la construction.
- Elles seront en PVC, en bois ou en aluminium de teinte similaire au nuancier annexé au PLU

#### En secteur Urvp:

---

- Les menuiseries en PVC sont interdites sauf pour les volets roulants ;
- Les menuiseries anciennes (vantaux de portes, volets, câssis, portes de grange, ...) seront maintenues et restaurées si leur état le permet.
- Les ferronneries et les menuiseries anciennes seront maintenues et restaurées à l'identique dans la mesure du possible.
- Les portes de garages seront de préférence en bois, les portes de garage métalliques seront tolérées à condition d'être peintes suivant les teintes proposées au nuancier annexé au PLU. Leurs dispositifs de manœuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.

---

#### MAÇONNERIES :

- Les ouvrages en pierre de taille doivent être conservés apparents suivant leur état de conservation.
- Les enduits existants participant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou restitués à l'identique.
- Les décors peints anciens repérés et attestés seront restitués avec des techniques anciennes.

#### En secteur Urvp :

---

- D'une manière générale, les enduits seront lissés à la truelle ou talochés. Les angles seront dressés sans incorporation de baguette.
- Les façades en moellons soigneusement assisées et les édifices médiévaux et renaissants ayant perdu leurs enduits couvrants pourront être enduits à pierre vue affleurants avec des enduits à la chaux, dans la tonalité de la pierre et appliqués à fleur de pierre.
- Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiments seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité de la pierre et appliqués à fleur de pierre.

#### Pour les maçonneries destinées à recevoir un enduit :

- Les enduits anciens participant à l'architecture des édifices devront être conservés ou restitués avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

---

#### BAIES ET OUVERTURES ;

- Les baies anciennes ne pourront être supprimées ou occultées, sauf si ces dernières ne sont pas adaptées au modèle d'origine (ouvertures portant atteinte à l'ordonnement de la façade par leur style, leur dimension, leur proportion ou leur disposition). Elles seront alors supprimées ou éventuellement modifiées de sorte qu'elles s'harmonisent avec l'édifice (réduction de l'ouverture, reprise des matériaux d'encadrement...).

#### En secteur Urvp :

---

- Les ouvertures seront plus hautes que larges (généralement fenêtre à 3 carreaux).
- Les ouvertures seront réalisées en bois ou en aluminium.
- La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes pourront être autorisés si elles sont en cohérence avec l'ordonnement architectural de l'édifice.

---

## ANNEXES

- Les bâtiments annexes seront en cohérence avec les constructions principales.
- Les annexes non contiguës devront s'intégrer en volume avec le bâti existant et devront être de teinte similaire au nuancier annexé au PLU.
- La toiture d'une extension ou d'une annexe devra comporter au moins un versant de pente minimale 10°. Des toitures terrasses pourront être acceptées si elles ne portent pas atteinte au caractère du cadre bâti environnant.
- La couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène avec le bâtiment principal ou couverte d'ardoises naturelles ou artificielles.
- Sur du bâti ancien, les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.
- Les annexes en bardage bois claire-voie seront autorisées de teinte similaire au nuancier annexé au PLU.

---

## CLOTURES

Les clôtures donnant sur le domaine public ne sont pas obligatoires. Elles sont autorisées :

- Si elles tiennent compte des alignements projetés ;
- Si la liaison visuelle entre la partie publique et la partie privée ne rompt pas l'harmonie des formes et des couleurs ;
- Après dossier déposé en mairie.
  - Les murs de clôture traditionnels seront préservés mais pourront être complétés en respectant les dispositions existantes (taille, matériaux, couleur...)
  - La hauteur des murs de clôture sera conçue en cohérence avec les clôtures de la rue (hauteur maximum : 1.50m)
  - Les clôtures présenteront un aspect compatible avec le caractère du bâti et du paysage environnant.
  - Les clôtures seront réalisées en pierres apparentes, en murs enduits d'une teinte sensiblement identique à celle de la maison d'habitation, en haies vives (d'essences locales) doublées ou non d'un grillage.

### En secteur Urvp :

---

- Les portails, portillons et grilles de clôtures seront peints suivant le nuancier annexé au PLU.
- La pose d'éléments opaques (PVC, planques métalliques au devant ou derrière les portails, portillons et grilles de clôtures, est interdite.

Les clôtures seront constituées:

- De murs sur rues :
  - Soit en pierre de taille ou en moellons soigneusement assisés, édification d'épaisseur répétant les proportions des murs existants ;
  - Soit de murs en maçonnerie enduite, répétant les proportions des murs existants ;
- De grillage souple ;
- D'arbustes privilégiant les essences locales en limite séparative.

## ELÉMENTS TECHNIQUES

- Eléments techniques (éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : les paraboles, les antennes, les ascenseurs, les panneaux solaires, les climatiseurs, les pompes à chaleurs, ventouses des chaudières ...).

Ils seront :

- Implantés sur les façades non visibles du domaine public et intégrés à l'architecture ;
- ils peuvent être masqués par des éléments bâtis ou par des plantations d'essences locales.

En secteur Urvp :

- Les volets roulants en PVC ou métalliques sont autorisés à condition que le coffret soit dissimulé dans l'épaisseur du linteau et invisible en façade et que leurs teintes soient similaires aux teintes proposées dans le nuancier annexé au PLU.
- Les ferronneries anciennes de qualité (marquises, enseignes, grilles, barreaudages...) seront maintenues et restaurées. Elles seront peintes suivant le nuancier annexé au PLU.

## DEROGATION EN URPV :

Il est possible de déroger aux règles ci-dessus à condition que soit justifié, dans la notice paysagère de l'autorisation d'urbanisme, l'impossibilité d'obéir aux prescriptions architecturales imposées en secteur Urvp.

## UR - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement est évalué en tenant compte de la vocation de la construction, de sa taille, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans l'environnement général du site.

## UR - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès devront présenter un traitement paysager à caractère végétal et / ou minéral.
- Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.
- Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible.
- Les éléments paysagers (haies, alignements, arbres, chemins creux, mares...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être préservés et mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Les bandes de recul des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau devront être enherbées. En dehors des zones humides repérées dans les annexes, elles pourront être plantées d'arbres et d'arbustes associées aux rivières (en bord de berge : aulne glutineux, frêne commun,

saule marsault... ; en recul des berges : bouleau pubescent, bouleau verruqueux, charme, chêne pédonculé, saule blanc, cornouiller sanguin, églantier, prunellier, sureau, troène, viorne...)

- Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation préalable et ne peuvent être autorisés que dans la limite de la réglementation correspondante (art L. 130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme).

#### UR - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE US

Assel



Les zones Us regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs sportifs, de tourisme ou de loisirs :

La zone Us concerne les sites suivants :

- Le stade principal et les stades annexes
- Les stades d'Eybrail
- La station sports nature sur le domaine du Château de la Diège et sur les bords de la Diège
- Les stades de la Jaloustre
- Le site touristique autour du lac de Ponty
- La Cité Coudert



## US - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les créations et extensions d'installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## US - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages des sites ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions à usage sportif, touristique ou de loisirs sous réserve de répondre à la réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Les constructions à usage d'habitation seront tolérées à conditions qu'elles soient destinées au logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements et équipements de la zone.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes
- Les constructions temporaires (de plus de 3 mois) dans le cadre d'évènements sportifs, de tourisme ou de loisirs dès lors qu'elles font l'objet de permis de construire ou d'une déclaration préalable.
- Edification de clôtures soumise à déclaration préalable en mairie
- Les démolitions

## ZONE INONDABLE

**Dans les secteurs inondables, les différents aménagements pourront être autorisés sous réserve de réaliser une étude hydraulique préalable et de ne pas avoir pour vocation d'héberger des personnes à titre temporaire ou permanent.**

**Aucune construction et extension n'est autorisée dans les zones inondables répertoriées dans le document graphique, à l'exclusion du périmètre des aléas faibles où les constructions devront être implantées à un minimum de 15 mètres des rives des cours d'eau.**

## US - ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1° VOIRIE

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation des véhicules des services publics et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Dans tous les cas, la voirie devra être carrossable et présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

### 2° ACCES

- Les constructions nouvelles seront desservies de préférence à partir des voies communales ou rurales existantes.
- D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, véhicules légers, poids-lourds sans remorque...)

### 3° VOIRIE NOUVELLE / AGRANDISSEMENT / MODIFICATION DE VOIRIE :

Les voies publiques ou privées doivent :

- Par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques, être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- Présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,

### 4° PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS :

La création de pistes cyclables et/ou de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers. Dans la mesure du possible, ils seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## US - ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 1° EAU POTABLE

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable, doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

### 2° ASSAINISSEMENT

#### EAUX USEES

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

## EAUX PLUVIALES

- L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée : la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation des eaux pluviales est à la charge du pétitionnaire. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. Pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'utilisation des eaux pluviales pour l'entretien des équipements sportifs, touristiques ou de loisirs est fortement encouragée.

## 3° ELECTRICITÉ - TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
- Dans la mesure du possible, les branchements sont réalisés en souterrain.

## 4° COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers seront exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement.

## US - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## US - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1° DISPOSITIONS APPLICABLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME:

Le long de la RD 1089, sur le secteur d'Eybrail, le recul applicable est de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

### 2° DISPOSITIONS GENERALES ET APPLICABLES DANS LES ESPACES URBANISES :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée pour :
  - Préserver un espace boisé classé,
  - Répondre à des contraintes techniques,
  - Assurer la sécurité des usagers
  - Prolonger une construction existante

## US - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 5 mètres ;
- soit en limite séparative.

## US - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions devront être implantées à 8 mètres les unes des autres.

## US - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

## US - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée sauf dans le secteur de Ponty où la hauteur maximale sera de 7 mètres à l'égout du toit.

## US - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1° DISPOSITIONS GENERALES :

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre bâti et à l'environnement existant.
- La conception de bâtiments à usage sportif devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble avec les bâtiments existants.
- Dans les zones à intérêt architectural et/ou paysager fort, les constructions devront s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement. Les matériaux devront être adaptés à la vocation de la construction en respectant des critères architecturaux et paysagers prescrits par l'architecte des bâtiments de France.

### 2° PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

#### FAÇADES

- Les façades seront traitées de manière homogène.
- La façade principale pourra faire l'objet d'un traitement particulier.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de bardages et matériaux brillants non traités ou d'enduits au ciment gris ou blanc est interdit.

## TOITURES

- Les toitures des bâtiments d'habitation et des gîtes doivent être à deux versants ou de même type que celles des habitations situées à proximité et avoir une pente minimale de 35° ;
- Des pentes plus faible pente pourront être acceptées pour les édifices destinés aux équipements publics présentant des volumétries importantes ;
- Leur couverture sera réalisée en ardoise naturelle ou avec des matériaux d'aspects, de pose, de dimension et de teintes identiques à l'ardoise naturelle.
- Pour les édifices présentant des pentes plus faibles, d'autres matériaux pourront être autorisés, ils seront de teinte ardoise ; les toitures terrasses végétalisées seront recommandées.

## MENUISERIES EXTERIEURES

- Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général et avec la couleur des façades de la construction.

## ANNEXES

- Les annexes seront traitées de la manière semblable à la construction principale.

## CLÔTURES

- Les clôtures donnant sur le domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés et après dossier déposé en mairie

## DIVERS

- Les antennes paraboliques seront de taille minime ou incorporée de façon discrète dans l'architecture du bâtiment.
- Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries.
- Les panneaux d'affichage sont interdits.
- Les éclairages extérieurs seront limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.
- Les climatiseurs en façade ou visibles en toiture seront interdits.
- Les constructions pourront intégrer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, sous réserve de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France en secteur sauvegardé.

## US - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1 REGLES GENERALES :

- Le nombre de places de stationnement est évalué en tenant compte de la vocation de la construction, de sa taille, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles.
- Les stationnements créés devront, le cas échéant, tenir compte des obligations légales en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite concernant les établissements recevant du public.
- Une place équivaut à 25 mètres carrés circulation comprise.
- Tout espace de stationnement en extérieur devra être planté d'arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

## 2° STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISES:

- Pour les constructions nouvelles et les agrandissements, des emplacements réservés aux deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.
- Un stationnement deux roues est compté pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## US - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### Dans les stades :

Non réglementés.

### Dans la station sport nature et le secteur de Ponty:

- En dehors des zones inondables, les espaces non bâtis et non réservés aux accès devront présenter un traitement paysager à caractère végétal et / ou minéral soigné.
- Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible.
- Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus et les pins sylvestres.
- Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation préalable et ne peuvent être autorisés que dans la limite de la réglementation correspondante.

## US - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE UX

Ussel



Cette zone recouvre les secteurs réservés aux activités économiques. Il existe 7 sous-secteurs :

**Uxa** : secteur artisanal: zones artisanales du Mazet, la Bardeire, zone des abattoirs, zone artisanale du Theil ;

**Uxi** : secteur industriel en secteur spécifique La Petite Borde ;

**Uxc** : secteur commercial : Maison Rouge, Eybrail ;

**Ux ep** : réservé aux équipements publics ;

**Ux it** : réservé aux infrastructures de transport : site de la gare et sortie d'autoroute ;

**Ux g** : zone d'activités dont les choix appartiennent aux gestionnaires de la zone : pour la zone de l'Empereur : le SYMA A.89 ; pour le Bois Saint-Michel et une partie de la zone du Theil : la communauté de Communes Ussel-Meymac Haute-Corrèze.

Pour la zone nouvellement créée (Bois Saint-Michel), le règlement du lotissement s'applique jusqu'à sa caducité, à l'issue de cette période, le règlement le plus contraignant s'applique.



## UX - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de campings et de caravaning ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les installations et travaux divers de type parcs d'attractions, stands de tirs, piste de karting, garages collectifs de caravanes ;
- Immeuble à usage unique d'habitation ;
- Ouverture et exploitation de carrières ;
- Installation destinées aux exploitations agricoles ;
- Les dépôts de véhicules, outils, machines désaffectées, ferrailles, matériaux usés tels que des pneus, chiffons ... non liés à une activité économique.

### Dans la zone d'activités de l'Empereur :

- Toute publicité est interdite.

## UX - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises dès lors que leur usage est lié à l'activité de la zone ou qu'elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement) correspondant aux besoins des dites activités ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone à condition de s'intégrer dans le volume des bâtiments dont elles assurent la surveillance
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules ;
- Les extensions des constructions existantes, quelles que soit leur destination ;
- Les affouillements et exhaussements de sol notamment dans le cadre de travaux de terrassements nécessaires au modelage des terrains pour l'établissement des constructions et installations et la réalisation d'ouvrages techniques ;
- L'affouillement et l'exhaussement de sol pour les besoins d'une activité ;
- Les installations de stockage et d'exploitation de déchets inertes ;
- Les bâtiments pour la restauration du personnel ;
- L'aménagement d'espaces de détente non couverts ;
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés ;
- Les enseignes – lumineuse ou non – sur les façades des bâtiments ou les annexes sont autorisées si elles ne dépassent pas l'égout du toit ou l'acrotère de la terrasse ;
- Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.
- Les constructions et les installations liées à la production, et le cas échéant à la commercialisation et au transport de biogaz, d'électricité et de chaleur par les énergies renouvelables ;

Dans toute la zone Ux, les installations et les entreprises sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières
- Que les caractéristiques techniques (notamment en ce qui concerne l'isolation phonique, les odeurs...) garantissent un niveau de nuisance acceptable pour les usagers et les riverains directs.
- Que des dispositions particulières soient prises concernant le stockage des substances et préparations dangereuses.
- D'être implantées à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

En Ux a : les constructions sont autorisées à condition d'être artisanales ;

En Ux i : les constructions sont autorisées à condition d'être industrielles ;

En Ux c : les constructions sont autorisées à condition d'être commerciales ;

En Ux it : les constructions sont autorisées à condition d'être liées aux infrastructures de transports : extension de l'aire de péage ainsi que ses annexes (gendarmerie, aire de repos, sanitaires...), le réaménagement de la gare et du site ferroviaire, espace d'accueil, parc de stationnements, bâtiments nécessaires aux fonctionnements des infrastructures ;

En Ux g : les constructions sont autorisées après accord préalable du gestionnaire de la zone ;

En Ux ep : les constructions sont autorisées à condition de servir l'intérêt public

## ZONE INONDABLE

**Dans les secteurs inondables identifiés dans le document graphique, ne seront autorisées que les extensions sous réserve de ne pas avoir pour vocation d'héberger des personnes à titre temporaire ou permanent.**

## UX - ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1° VOIRIE

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Dans tous les cas, la chaussée de la voirie devra présenter une largeur minimale de 4 mètres pour les voies à sens unique et de 5 mètres pour les voies à double sens.

### 2° ACCES

- Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).
- La création d'accès individuels directs et le changement d'affectation d'accès existants sur la RD 1089, sur la RD 982 et sur les autres voies à classées à grande circulation devront être validés par le gestionnaire de la voie.

- D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, véhicules légers, poids-lourds sans remorque...)
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.
- Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

#### Dans la zone d'activités de l'Empereur ;

- Un seul accès par lot sur une même voirie sera réalisé
- L'aménagement de voies intérieures qui pourraient être créées sera réalisé par le SYMA A. 89. Ces voies deviendront publiques
- Il ne sera pas réalisé de voie de desserte à moins de 15m de la Gane Claidette
- Chaque lot ne pourra avoir qu'un seul accès à la voie publique par façade sur rue (lot bordé par 2 voiries -> 2 accès)

### **UX - ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **1° EAU POTABLE**

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

#### **2° ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX USÉES**

- Tout rejet d'eaux usées au milieu naturel est interdit. Celles-ci seront rejetées au réseau collectif d'assainissement après prétraitements afin de les rendre compatibles avec le traitement réalisé à la station d'épuration de la ville d'Ussel et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les rejets devront faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire du réseau et d'une convention de rejet.
- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non-collectif peut-être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur. En outre, les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.
- Des dispositions permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

#### **EAUX PLUVIALES**

- L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée : la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. Pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

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

#### Dans la zone d'activités de l'Empereur ;

- Les rejets d'eaux pluviales devront être conformes aux normes de qualité 1B pour le ruisseau de la Gane Claidette. Tout rejet direct au milieu naturel devra faire l'objet d'une demande d'autorisation (loi sur l'eau) et d'un accord du SYMA A. 89.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir obligatoirement l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public de la zone d'activités de l'Empereur pour une pluie de fréquence décennale.
- L'aménagement d'un lot ne devra pas rejeter un débit supérieur à celui déterminé par un coefficient de ruissellement de 0.68. Pour un débit supérieur, un aménagement interne au lot devra assurer la rétention du débit excédentaire.
- Le ruissellement superficiel naturel devra être maintenu sans limitation et être accepté.
- L'écoulement des ruisseaux devra être maintenu sans modification sauf autorisation explicite du SYMA A.89.

#### EAUX INDUSTRIELLES

- Les eaux résiduaires industrielles à épurer et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui ne nécessitent pas de traitement. L'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation de rejet et est obligatoirement subordonnée à un traitement approprié. Les rejets devront faire l'objet d'une autorisation particulière du gestionnaire du réseau et d'une convention de rejet.
- Les installations diverses, alimentation des locaux, rejets, etc. ... devront être réalisés en conformité avec les règlements en vigueur au point de vue sécurité et hygiène.

#### 3° ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
- Les lignes électriques et téléphoniques privées ou publiques seront réalisées en réseau souterrain sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

#### 4° COLLECTE DES DECHETS URBAINS

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains dont la conception et l'emplacement seront définis en accord avec les communes et l'organisme de collecte et compatible avec la quantité d'ordures ménagères produites. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement.
- Les déchets industriels font l'objet d'un enlèvement spécifique à la charge de l'industriel. Le stockage sera fait de façon à ne pas être perceptible depuis le domaine public.

## 5° DEFENSE INCENDIE

La défense incendie de l'opération projetée devra être assurée en tenant compte de l'avis et des prescriptions techniques du service départemental d'incendie et de secours.

## UX - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La surface du terrain doit permettre à la fois : le stationnement et la circulation, le traitement paysager de la parcelle et prendre en compte les possibilités d'extension de l'activité.

Dans la zone d'activités de l'Empereur ;

Les secteurs constructibles pourront être découpés en parcelles privatives affectées aux différents utilisateurs. Le SYMA A.89 est chargé de la gestion de ce découpage.

## UX – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1° DISPOSITIONS APPLICABLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME:

- Le long de l'autoroute A 89, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.
- En dehors des espaces urbanisés, le long des voies classées à grande circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Aux réseaux d'intérêt public
  - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### 2° DISPOSITIONS GENERALES ET APPLICABLES DANS LES ESPACES URBANISES :

- Dans les zones urbanisées, en bordure de voies classées à grande circulation, toute construction doit être implantée à une distance de 35 mètres de l'axe de la voie. Toutefois, compte-tenu de l'environnement, de la topographie, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, cette distance pourra être ramenée à 25 mètres.  
Pour l'habitat, le recul applicable sera obligatoirement de 35 mètres.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée pour :

- Préserver un espace boisé classé
- Etendre une construction existante dans la continuité du bâti
- Pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement ou à la topographie,
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## En zone Ux it

---

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

## Dans la zone d'activités de l'Empereur ;

---

- Les bâtiments ou les installations ne pourront être implantés à moins de 20 m de la limite de la zone d'activités.
- En Uxt : la distance d'implantation pourra être réduite sans toutefois être inférieure à 5 mètres sous réserve d'un schéma d'insertion correspondant à un parti architectural.
- Les équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateur par exemple) pourront être situés en limite d'emprise publique. Leur implantation fera l'objet d'une étude spécifique et concertée.
- Le recul par rapport à la RD 1089 sera de 35 mètres.

## UX - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les projets de constructions nouvelles ainsi que les extensions et les annexes doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants.
- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 5 mètres. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.
- Dans les cas suivants, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :
  - Les extensions lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus ;
  - Les annexes, dans ce cas la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
  - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs bâtiments annexes dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit.

## UX - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière seront :

- Soit contigus ;
- Soit implantés en tout point à une distance minimale de 8 mètres entre chaque bâtiment afin d'assurer la sécurité (incendie, protection civile) et la salubrité notamment pour éviter la propagation des incendies et permettre la circulation des véhicules de secours.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

## Dans la zone d'activités de l'Empereur ;

---

- Les constructions non contigües devront être implantées à une distance ne devant jamais être inférieure à 10m.

## UX - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Dans la zone d'activités de l'Empereur ;

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 40% de la surface totale de l'unité foncière acquise par l'intéressé.

## UX - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- En zone Ux i, Ux it ; Ux g : non réglementé ;
- En zone Ux c, Ux ep, Uxa : 10 mètres hors tout ;

Dans la zone d'activités de l'Empereur ;

- Sauf adaptation justifiée par l'usage des bâtiments, la hauteur maximale hors tout ne pourra dépasser 13 mètres.
- Ces limites peuvent être dépassées pour des appareillages externes (cages d'ascenseurs, dispositifs de ventilation, chaufferies en terrasse, etc ...) participant parfaitement à la composition architecturale.

## UX - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1° DISPOSITIONS GENERALES :

- La conception de bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble avec les bâtiments existants.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et assurer une bonne tenue dans le temps.
- Les dispositifs et installations techniques ci-dessous devront être entièrement inclus dans les bâtiments et entièrement masqués ou faire partie de la composition architecturale :
  - Les aires de stockages de matériels et produits,
  - Les bassins de décantation, de traitement, de recyclage,
  - Les tours de traitement,
  - Les conduites ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
  - Les cuves, chaufferies, silos ...

## 2° PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :

### FAÇADES

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. Les enduits blancs ou gris sont interdits ;
- Les matériaux employés à nu sont : l'acier ou l'aluminium gris foncé, le verre, le béton, la pierre et le bois ;
- Les teintes seront neutres, foncées, dans les gammes gris et brun ;
- Les façades seront marquées par la prédominance des lignes horizontales ;
- Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.
- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être ni brillantes ni de couleur vive.
- Les façades seront traitées de manière homogène.
- La façade principale pourra faire l'objet d'un traitement particulier.

### TOITURES

- Les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants

### MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général et avec la couleur des façades de la construction.

### ANNEXES

- Les annexes seront traitées de la manière semblable à la construction principale.

### CLOTURES

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

Dans la zone d'activités de l'Empereur :

- Les clôtures en limite séparative sont interdites, seules les clôtures limitant des espaces restreints sont autorisées, celles-ci devront être noyées au moins partiellement dans la végétation.
- Les clôtures doivent être constituées par des dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- La hauteur totale de la clôture quelle que soit sa composition ne sera pas supérieure à 2 mètres.
- Les clôtures ou doublement des clôtures réalisées en végétations mortes (cannage, etc...) sont interdites.

### PUBLICITE

Dans la zone d'activités de l'Empereur :

- Seules sont acceptées les enseignes lumineuses ou non, apposées sur des bornes affectées à cet usage à l'entrée du lot.

## ENSEIGNES

- Les enseignes ne devront pas dépasser la hauteur de l'acrotère

## CLOTURES

- Les clôtures devront être végétalisées

## DIVERS

Les éléments techniques extérieurs (type climatiseurs, blocs réfrigérants, chauffage, etc.) ne devront pas être visibles depuis le domaine public et feront l'objet d'un traitement approprié à proximité de zones d'habitations pour réduire les nuisances sonores.

## UX - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée, à savoir au minimum :

### Normes de stationnement minimum

Bureaux et activités tertiaires	1 place de stationnement pour 25m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bâtiments à vocation industrielle, artisanale ou de stockage	1 place de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher. + espaces aménagés pour les véhicules de transports
Commerces	1 place de stationnement pour 25m <sup>2</sup> de surface de vente
• Restaurant	1 place de stationnement pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant
• Hôtel	1 place de stationnement par chambre
• Hôtel-restaurant	La disposition ci-dessus la plus contraignante s'applique
Etablissement de recherche	30 places de stationnement pour 100 personnes
Logement	2 places de stationnement sauf pour les logements dont la surface est inférieure à 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement
Gardiennage	1 place par gardien

- Une place de stationnement est comptée pour 25m<sup>2</sup> circulation comprise.
- Les obligations en matière de réalisation de stationnement sont applicables à tout projet de construction, à toute modification ou tout changement de destination d'une construction déjà existante pour le surplus de stationnement requis.

- Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes les opérations de chargement étant interdites sur les voies publiques, il conviendra de prendre en considération le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires dans l'unité foncière.
- Les stationnements créés devront, le cas échéant, tenir compte des obligations légales en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite concernant les établissements recevant du public.
- Tout espace de stationnement extérieur devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

#### UX - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces non bâtis et non aménagés devront être traités en espaces verts de manière à faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement. Ils représenteront au minimum 20% de la surface de l'unité foncière.
- Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible. Leur création est encouragée.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus et les pins sylvestres.
- Les bandes de recul des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau devront être enherbées. Elles pourront être plantées d'arbres et d'arbustes associées aux rivières (en bord de berge : aulne glutineux, frêne commun, saule marsault... ; en recul des berges : bouleau pubescent, bouleau verruqueux, charme, chêne pédonculé, saule blanc, cornouiller sanguin, églantier, prunellier, sureau, troène, viorne...)
- Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés.
- Le long des RD, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts. Les zones de stationnement pourront être autorisées dans cet espace.

#### Dans la zone d'activités de l'Empereur :

- Un double alignement de pins sylvestres en quinconce et jointif devra être planté ou conservé le long de la voie principale à l'entrée du Parc,
- Un alignement simple de pins sylvestres, à branches jointives, devra être planté ou conservé le long de la voie de desserte.
- Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi paysage.
- Les espaces non bâtis et non aménagés devront être traités en espaces vert de manière à faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement. Ils représenteront au minimum 30% de la surface de l'unité foncière.

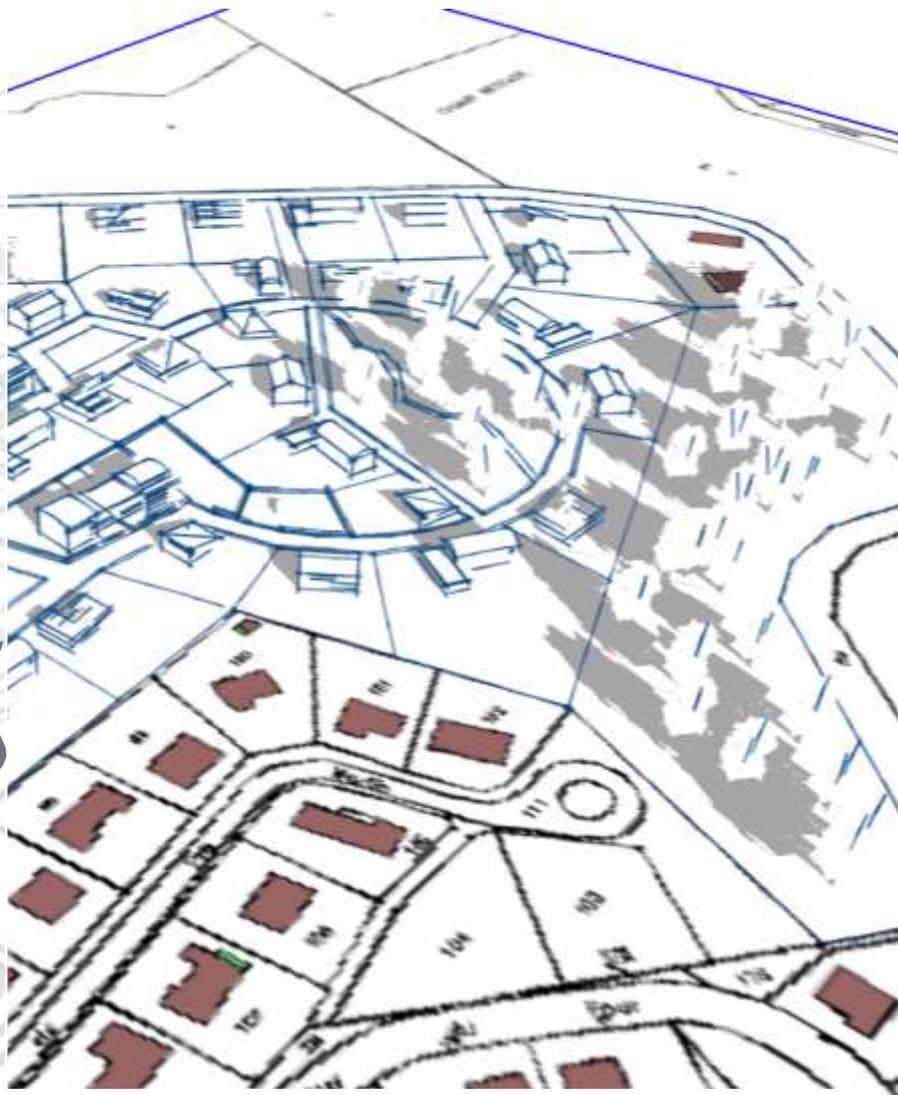
#### UX - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE 1 AUH

# Assel



Cette zone recouvre les secteurs partiellement desservis ou à proximité des réseaux publics. Ils sont destinés à une urbanisation à court terme à vocation mixte d'habitat, de commerces, d'équipements publics et de services et doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant à des objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune. Ces zones 1 Auh font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics sous réserve que leur implantation ne remette pas en cause un éventuel aménagement global de la zone.

Les prescriptions du présent règlement sont applicables sous réserve de respecter les éventuelles conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagements de quartiers ou de secteurs.

Les zones 1 Auh sont localisées à :

- « Lôches-Sud »
- « La Croix du Boulet »
- « Champ-Grand »



## 1AUh - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes occupations et utilisations des sols autres que celles mentionnées à l'article 2.
- En particulier :
  - Les terrains de campings et de caravaning ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
  - Les installations et travaux divers de type parcs d'attractions, stands de tirs, piste de karting, garages collectifs de caravanes, affouillement ou exhaussement du sol non liés à une opération autorisée ;
  - Les dépôts de véhicules, outils, machines désaffectées, ferrailles, matériaux usés tels que des pneus, chiffons ... non liés à une activité économique.
  - Les constructions à usage agricole, industriel ou artisanal (y compris les entrepôts)
  - Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement
  - Les bâtiments à usage industriel, artisanal, d'entrepôts commerciaux, agricole ou forestier

## 1AUh - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve:

- De s'intégrer à la topographie et aux paysages des sites ;
- D'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Dans tous les secteurs, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux secteurs (voirie, réseaux, espaces communs).
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration aux sites et aux paysages ;
- Les ouvrages, installations et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif ;
- Les affouillements liés à la viabilisation du secteur ;
- L'édification de clôtures;
- Les démolitions;
- La création de cheminements cyclistes et piétonniers ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

## 1AUh – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1° VOIRIE

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Dans tous les cas, la chaussée de la voirie devra présenter une largeur minimale de 3.50 mètres de chaussée.

### 2° ACCÈS

- Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).
- La création d'accès individuels directs et le changement d'affectation d'accès existants sur la RD 1089, sur la RD 982 et sur les autres voies classées à grandes circulations devront être validés par le gestionnaire de la voie.
- Les voies devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, véhicules légers, poids-lourds sans remorque...)

## 1AUh - ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 1° EAU POTABLE

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable, doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

### 2° ASSAINISSEMENT

#### EAUX USEES

- Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place pour les eaux usées domestiques, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif doit être réalisée à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.
- Des dispositions permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

## EAUX PLUVIALES

- L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée : la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation des eaux pluviales est à la charge du pétitionnaire. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. Pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour en assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

## 3° ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction nécessitant un raccordement au réseau électrique doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
- Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements privés à ces lignes doivent l'être également.

## 4° COLLECTE DES DECHETS URBAINS

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains dont la conception et l'emplacement seront définis en accord avec les communes et l'organisme de collecte et compatible avec la quantité d'ordures ménagères produites. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

## 5° DÉFENSE INCENDIE

- La défense incendie de l'opération projetée devra être assurée en tenant compte de l'avis et des prescriptions techniques du service départemental d'incendie et de secours.

## 1AUh - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## 1AUh - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1° DISPOSITIONS APPLICABLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME:

- En dehors des espaces urbanisés, le long des voies classées à grande circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - Aux réseaux d'intérêt public;
  - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

## 2° DISPOSITIONS GENERALES ET APPLICABLES DANS LES ESPACES URBANISES :

- Les constructions nouvelles ou les parties de constructions nouvelles ainsi que les murs de clôture seront implantés :
  - soit avec un retrait identique aux implantations voisines ;
  - soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée pour :
  - Pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement ou à la topographie ;
  - Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 1AUh - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres ;
  - soit sur les limites séparatives.

### 1AUh - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Il conviendra d'observer un recul de 5 mètres entre chaque bâtiment afin d'assurer la sécurité (incendie, protection civile) et la salubrité notamment pour éviter la propagation des incendies et permettre la circulation des véhicules de secours.

### 1AUh - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs 1 AUh : l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 50 % de l'assiette foncière. En cas de division des terrains, cette règle s'applique pour chaque parcelle.

### 1AUh - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle ne peut excéder un rez-de-chaussée plus un étage plus combles (R+1+C) ;
- La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif ne peut excéder 13 mètre à l'égout du toit.
- Les combles peuvent être aménagés
- Pour les annexes et les extensions des constructions existantes d'habitation: la hauteur de l'extension ne doit pas excéder de celle des bâtiments existants au faitage ;
- Pour les annexes d'habitation non contiguës : la hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres à l'égout du toit ;
- Pour les autres types de construction, la hauteur maximale ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

## 1AUh - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1° DISPOSITIONS GENERALES :

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage et le bâti environnant. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite. L'emploi de la pierre de pays est recommandé.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et assurer une bonne tenue dans le temps.
- Les bâtiments à usage d'habitation doivent s'intégrer dans l'environnement et notamment s'harmoniser avec les bâtiments ruraux situés à proximité.

### 2° PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES :

#### FAÇADES

- Les joints et les enduits doivent être de teinte similaire au nuancier annexé au PLU ;
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts ;
- Les matériaux brillants non traités ou enduits au ciment gris ou blanc est interdit ;
- Les imitations de matériaux naturels sont interdites ;
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades (matériaux et couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction.

#### TOITURES

- Les toitures des bâtiments d'habitation seront à deux versants ou de même type que celles des habitations situées à proximité et avoir une pente minimale de 35°.
- Leur couverture sera en ardoise naturelle ou avec des matériaux plan d'aspect, de pose, de dimension et de teintes identiques à l'ardoise naturelle.
- Afin de permettre les aménagements ou dispositifs visant aux économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables, l'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise, panneaux photovoltaïques, panneaux photothermiques sont autorisés.

#### OUVERTURES ET MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Les teintes des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec l'environnement général et avec la couleur des façades de la construction.
- Elles seront en PVC, en bois ou en aluminium de teinte similaire au nuancier annexé au PLU.
- Les ouvertures seront plus hautes que larges (généralement fenêtre à 3 carreaux). Elles seront réalisées en bois ou en aluminium.
- Les portes auront un dessin sobre.
- Les portes de garage seront de préférence en bois, les portes de garage en PVC ou métalliques seront tolérées à condition d'être peintes suivant les teintes proposées par le nuancier annexé au PLU. Leurs dispositifs de manœuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.

---

## ANNEXES

- Les bâtiments annexes contigus sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales sauf la toiture.
- La toiture d'un bâtiment annexe devra comporter au moins un versant de pente minimale 10°. Toutefois des toitures terrasses seront autorisées.
- La couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène avec le bâtiment principal.
- Les annexes non contigües devront s'intégrer en volume avec le bâti existant et devront être de teinte similaire au nuancier annexé au PLU.
- Les annexes en bardage bois claire-voie seront autorisées de teinte similaire au nuancier annexé au PLU.

---

## CLOTURES

- Les clôtures définitives donnant sur le domaine public devront être réalisées en tenant compte des alignements projetés.
- Les clôtures présenteront un aspect compatible avec le caractère du bâti et du paysage environnant.
- Les clôtures seront réalisées en pierres apparentes, ou en murs enduits d'une teinte sensiblement identique à celle de la maison d'habitation, ou en haies vives (d'essences locales) doublées ou non d'un grillage.
- La hauteur maximale de la clôture et de la haie vive sera de 1,50 mètre.

---

## DIVERS

- Les antennes paraboliques seront invisibles de la voie publique ou parfaitement intégrées dans l'environnement.
- Les climatiseurs en façade seront invisibles de la voie publique ou parfaitement intégrés dans l'environnement
- Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries.
- Les éclairages extérieurs seront limités et en harmonie avec le bâtiment.
- Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc naturel ou en aluminium de teintes similaires aux teintes proposées dans le nuancier annexé au PLU.
- Les volets extérieurs à battant seront en bois, pleins ou persiennés.
- Les volets roulants en PVC ou métalliques sont autorisés à condition que le coffret soit dissimulé dans l'épaisseur du linteau et invisible en façade et que leurs teintes soient similaires aux teintes proposées dans le nuancier annexé au PLU.

## 1AUh - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.
- Les aires de stationnement, si elles sont nécessaires au projet, feront l'objet d'un aménagement paysagé destiné à réduire leur impact dans le paysage.
- Tout espace de stationnement en extérieur devra être planté d'arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour quatre emplacements minimum.
- Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup> circulation comprise.

### Construction à usage d'habitat :

- Pour les habitations individuelles : deux places de stationnement par logement ;
- Pour l'habitat collectif : 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Construction à usage d'activités :

- pour les commerces, les bureaux et les services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Stationnement des deux roues non motorisés :

- des emplacements pour les deux roues sont obligatoires, ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums

<b>Habitat collectif, hébergement d'étudiant et de jeunes travailleurs, résidences services,</b>	Local ou emplacement clos et couvert de 1.5m <sup>2</sup> par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	4 places par tranches de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités artisanales et industrielles</b>	1 place par tranches de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerces</b>	4 places par tranches de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher (espace de vente)

#### 1AUh - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible. Leur création est encouragée.
- Les éléments paysagers (haies, alignements, arbres, chemins creux, mares...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être préservés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Les bandes de recul des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau devront être enherbées. En dehors des zones humides repérées dans les annexes, elles pourront être plantées d'arbres et d'arbustes associées aux rivières (en bord de berge : aulne glutineux, frêne commun, saule marsault... ; en recul des berges : bouleau pubescent, bouleau verruqueux, charme, chêne pédonculé, saule blanc, cornouiller sanguin, églantier, prunellier, sureau, troène, viorne...)

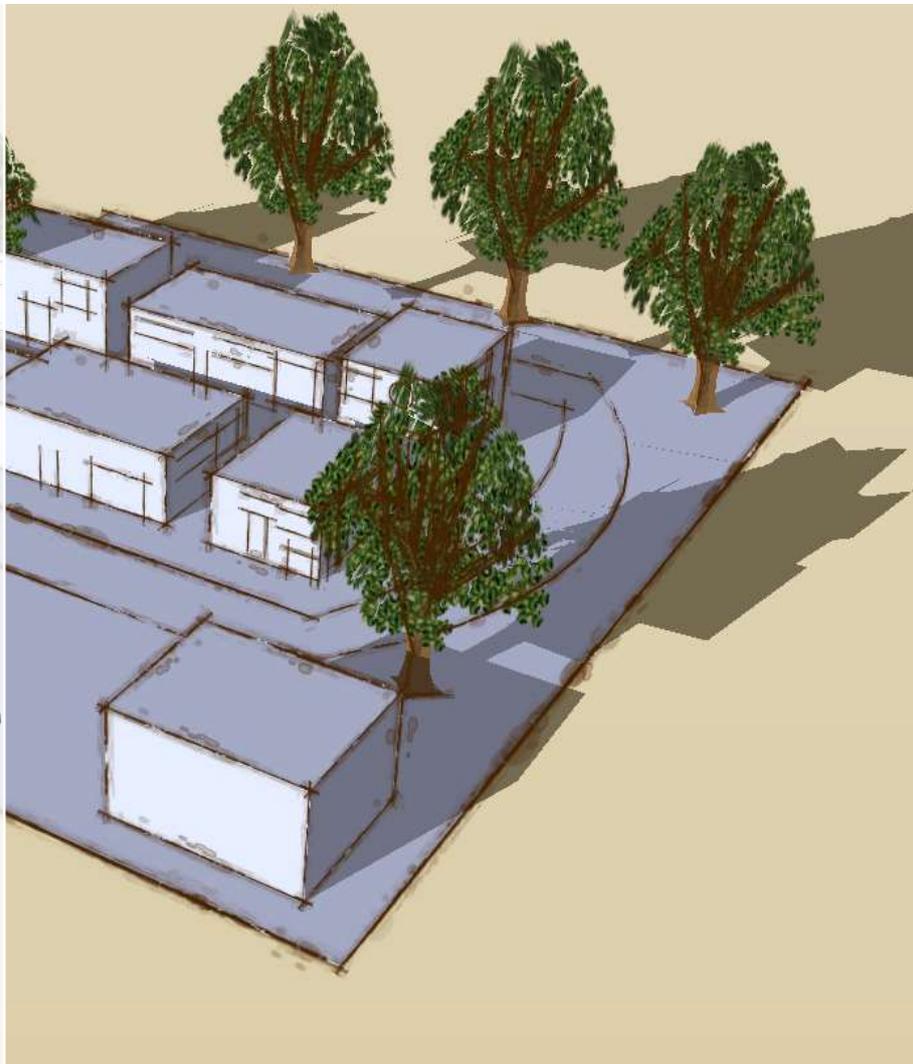
#### 1AUh - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## EGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE 2AUH

# Ussel



Cette zone recouvre les secteurs partiellement desservis ou à proximité des réseaux publics. La plupart sont des dents creuses à combler. Ils sont destinés à une urbanisation à long terme à vocation mixte d'habitat, de commerces, d'équipements publics et de services et doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant à des objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

Cette zone est urbanisable, après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global, qui devra envisager le non-enclavement de ces secteurs et sa relation aux autres espaces urbanisés.

La zone 2AUh se répartit en plusieurs secteurs mixtes à dominante résidentielle :

« A Couzergues » : localisé en périphérie du centre ville d'Ussel, son urbanisation est destinée à accueillir de l'habitat pavillonnaire à semi-collectif ;

« Puy La Roche » : localisé en périphérie du centre ville d'Ussel ;

« Le Maschat » : localisé en périphérie du centre ville d'Ussel ;

**RAPPEL** : les articles concernant les conditions de l'occupation du sol feront l'objet de prescriptions réglementées lors de l'ouverture ultérieure à l'urbanisation.



## 2 AUH - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les créations et extensions d'installations classées soumises à autorisation
- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

## 2AUH - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages des sites ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
  
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés ;
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires :
  - à l'urbanisation et à la viabilisation de la zone ;
  - à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration aux sites et aux paysages ;
- La création de cheminements cyclistes et piétonniers

## 2AUH – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementés.

## 2AUH - ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

## 2AUH - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## 2AUH - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

## 2AUH - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

**2AUH - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementée.

**2AUH - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**2AUH - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**2AUH - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**2AUH - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementées.

**2AUH - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementés.

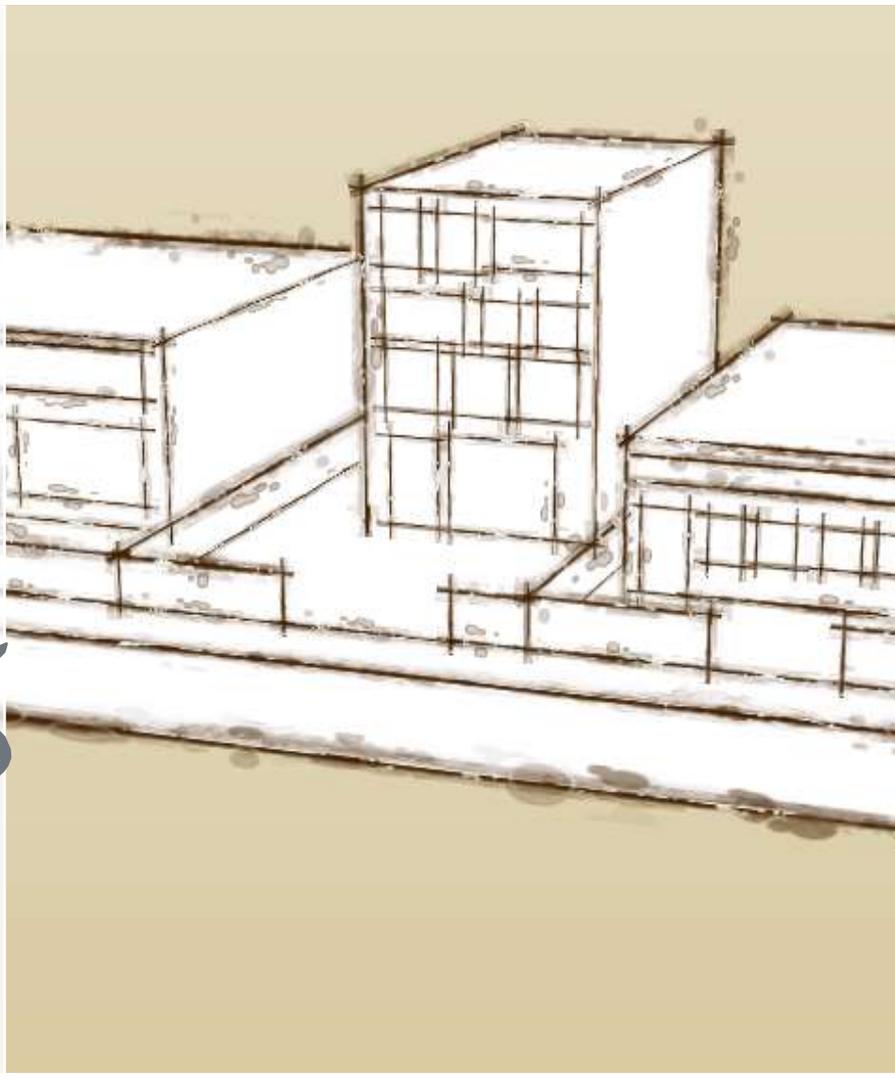
**2AUH - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE 2AUX

# Ussel



Cette zone recouvre les secteurs partiellement desservis ou à proximité des réseaux publics. Ils sont destinés à une urbanisation à long terme à vocation d'activités commerciales, industrielles, artisanales ou tertiaires.

Cette zone est urbanisable, après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan masse global, qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.

La zone 2AUX se répartit en 3 secteurs mixtes à dominante économique :

- « Puy Cormantran » : sur la commune associée de La Tourette, à proximité de la future déviation Nord d'Ussel ;
- « Bussiertas » : localisé en périphérie du centre ville d'Ussel, à proximité de la future déviation Nord d'Ussel ; dans la continuité de la zone d'activités existantes.
- « La Gare » : localisé dans le centre ville d'Ussel, à proximité du site de la gare ferroviaire ;

**RAPPEL : les articles concernant les conditions de l'occupation du sol feront l'objet de prescriptions réglementées lors de l'ouverture ultérieure à l'urbanisation.**



## 2 AUX - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme.

## 2AUX - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages des sites ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- d'être implantés à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.
  
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés ;
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires :
  - à l'urbanisation et à la viabilisation de la zone ;
  - à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration aux sites et aux paysages ;
- La création de cheminements cyclistes et piétonniers.

## 2AUX – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementés.

## 2AUX - ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

## 2AUX - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## 2AUX - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

## 2AUX - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

**2AUX - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementée.

**2AUX - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**2AUX - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**2AUX - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**2AUX - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementées.

**2AUX - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementés.

**2AUX - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE A

Assel



Cette zone recouvre les secteurs à vocation agricole à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone Ah est un sous-secteur de la zone A comprenant les constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole.



## A - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à rez-de-chaussée surélevées posées sur de fort talus ou accompagnées de saillies agressives (escaliers, balcons) sont interdites.

L'arrachage des haies, les dépôts de vieux matériaux, déchets verts et stockages sont interdits.

### En Ah :

Sont interdites toutes occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

## A - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### **En zone A et en sous secteur Ah**

Sont admis sous réserve:

- De s'intégrer à la topographie et aux paysages des sites,
  - De ne pas porter atteinte à l'exploitation normale de la terre ou de l'eau ou à la qualité des sites,
  - D'être compatibles avec le caractère de la zone
  - D'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
  - La restauration ou l'extension de bâtiments existants liés à l'activité agricole ;
  - Les démolitions ;
  - Le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés dans les documents graphiques du règlement
  - La suppression d'éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.

Toute construction à usage agricole devra être implantée à un minimum de 35 mètres des puits, forages, sources, rivages, berges des cours d'eau et 200 m des lieux de baignade.

### En sous secteur Ah uniquement :

- La restauration, l'extension mesurée, les annexes des bâtiments existants y compris lorsqu'ils sont liés à une construction existante sur un terrain situé à cheval sur deux zones (zones U et A)
- Le changement de destination d'une construction existante
- L'édification de clôtures
- La reconstruction des bâtiments détruits après sinistre qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole
- Les démolitions

## ZONE INONDABLE

Aucune construction et extension n'est autorisée en zone inondable. Toute construction et extension devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

## A – ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1° VOIRIE

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.
- Dans tous les cas, la chaussée de la voirie devra présenter une largeur minimale de 3.50 mètres de chaussée.

### 2° ACCES

- Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).
- La création d'accès individuels directs et le changement d'affectation d'accès existants sur la RD 1089, sur la RD 982 et sur les autres voies classées à grandes circulations devront être validés par le gestionnaire de la voie.
- D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, véhicules légers, poids-lourds sans remorque...)

## A - ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

### 1° EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

### 2° ASSAINISSEMENT

#### EAUX USÉES

- Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place pour les eaux usées domestiques, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif doit être réalisée à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le milieu naturel sans traitement préalable conforme à la réglementation en vigueur est interdite.
- Des dispositions permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris celles utilisées pour l'extinction d'un sinistre et ainsi d'éviter leur rejet soit dans le milieu naturel soit dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

#### EAUX PLUVIALES

- L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée : la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation des eaux pluviales est à la charge du pétitionnaire. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. Pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour en assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

#### 3° ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction nécessitant un raccordement au réseau électrique doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
- Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements privés à ces lignes doivent l'être également.

#### 4° DEFENSE INCENDIE

La défense incendie de l'opération projetée devra être assurée en tenant compte de l'avis et des prescriptions techniques du service départemental d'incendie et de secours.

#### A - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## A - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1° DISPOSITIONS APPLICABLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME:

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A89.

En dehors des espaces urbanisés, le long des voies classées à grande circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### 2° DISPOSITIONS GENERALES ET APPLICABLES DANS LES ESPACES URBANISES :

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine.
- Les constructions, parties de constructions nouvelles principales et les murs de clôture seront implantés :
  - soit en limite des voies et emprises publiques ;
  - soit avec un retrait similaire aux implantations voisines ;
  - soit avec un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- Les installations agricoles doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Dans la mesure du possible et dans le cas d'une reconstruction, l'alignement actuel devra être maintenu.
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée pour :
  - Conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux de qualité, des paysages identifiés en application de l'article L.123-1-5 al 7 du Code de l'Urbanisme.
  - Préserver un espace boisé classé (à laisser ou à enlever en cas d'implantation de nouvel EBC)
  - Restaurer\* ou reconstruire un ancien bâtiment,
  - Etendre une construction existante dans la continuité du bâti
  - Pour répondre à des contraintes techniques liées à l'assainissement ou à la topographie,
  - Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## A - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

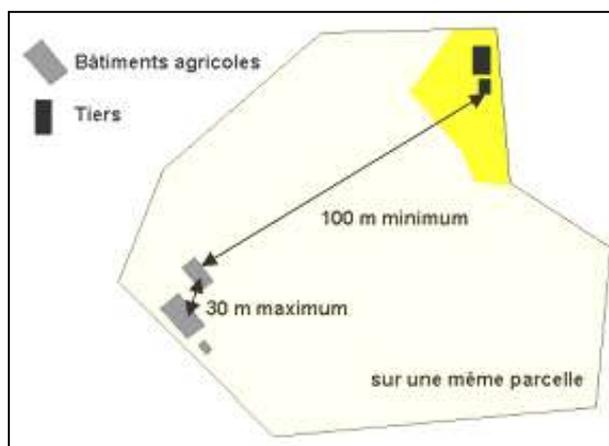
- Les projets de constructions nouvelles et extensions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres, sauf dans les cas suivants où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :
  - Les extensions lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus ;
  - Les bâtiments agricoles s'il ne s'agit pas d'installations classées. Dans ce cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres ;
  - Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

## A - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Toute nouvelle construction à usage agricole devra être implantée à une distance maximale de 30 mètres par rapport aux autres bâtiments existants et à 100 mètres minimum d'une habitation autre que celle de l'exploitant.

Il conviendra d'observer un recul de 5 mètres entre chaque bâtiment afin d'assurer la sécurité (incendie, protection civile) et la salubrité notamment pour éviter la propagation des incendies et permettre la circulation des véhicules de secours.



## A - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction après sinistre, l'emprise au sol autorisée est celle du bâtiment sinistré.

## A - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics : non réglementé ;
- Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole (à l'exception des silos) : 10 mètres. Une étude spécifique d'insertion dans le paysage sera menée au cas où les nécessités fonctionnelles conduiraient à une hauteur supérieure à celle mentionnée précédemment.
- Pour les constructions d'habitation liées à l'activité agricole : 7 mètres

- Pour les annexes et les extensions des constructions existantes d'habitation: la hauteur de l'extension ne doit pas excéder de celle des bâtiments existants au faitage;
- Pour les annexes d'habitation non contiguës : la hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres à l'égout du toit.

## A - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

### 1° DISPOSITIONS GENERALES :

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au paysage urbain ou naturel. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, matériaux, couleurs ...). Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (chalets bois type montagnard, les mas provençal, les fustes ... ) sera interdit.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.
- Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité dans la mesure du possible.
- Les constructions et les agrandissements devront être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et assurer une bonne tenue dans le temps

### 2° PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

#### ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

- Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.
- Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les enrochements sont interdits. La création de petites terrasses en maçonnerie de pierres locales pourra être acceptée.
- L'utilisation de bâches plastiques non biodégradables est interdite, ces dernières doivent être entièrement végétalisées.

#### FAÇADES

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts.
- Les imitations de matériaux (tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, imitation de bardage bois...) sont interdits.
- Dans la mesure du possible, à l'occasion de travaux concernant les façades, tous les réseaux privés (télécommunications, électricité...) devront être dissimulés.

## Bâtiments anciens\*<sup>3</sup>

---

- Aucun élément d'architecture (corniches, encadrement d'ouverture, frises, bandeau filant...) ne devra être altéré.
- Dans la mesure du possible, les ouvrages en pierre de taille devront être conservés apparents suivant leur état de conservation.
- Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

### Pour les maçonneries en pierre destinées à recevoir un enduit :

- Les enduits anciens participant à l'architecture des édifices devront être conservés ou restitués avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.
- Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés.
- Les angles seront dressés sans incorporation de baguette.
- L'isolation par l'extérieur est admise sous condition d'une finition enduite et dans des teintes faisant références au nuancier annexé au PLU. L'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien remarqué au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

## Bâtiments récents\*- neufs et extensions

---

- Les façades seront cohérentes avec l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.
- Les façades auront une finition enduite faisant référence aux enduits traditionnels locaux.
- Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU

### Les bardages en bois :

- Autorisés à condition que ceux-ci soient réalisés en bois naturel, en adéquation avec les teintes locales (bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer, brun...).
- Les teintes vives, brillantes, le blanc, l'orangé et les tons miels, chêne claire, chêne doré... sont interdits.
- Les teintes devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

### Pour les constructions destinées à l'usage agricole :

---

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les façades seront soit en bardage bois vertical, soit en maçonnerie enduite, de teinte similaire au nuancier annexé au PLU.

## TOITURES

- Les fenêtres de toit seront encastrées dans le plan de la couverture, alignées avec les ouvertures de façade, plus hautes que larges.
- Les dimensions maximum des fenêtres seront de 78x98 ;
- Les lucarnes seront à deux ou trois pentes et respecteront les axes de composition de la façade. Les lucarnes ne pourront être plus larges que les fenêtres des étages inférieurs, elles auront une proportion plus haute que large.

---

<sup>3</sup> \*= définition dans le Glossaire de l'Urbanisme annexé au PLU

**Pour les granges dites à charpente à Cruck\***, initialement couvertes en chaume, la couverture pourra être réalisée, soit en chaume, soit à l'aide de tôle ondulée, de préférence rouillée.

Sont interdits :

- Les tuiles canal et tuiles inspirées de la forme des tuiles canal (tuiles à onde, tuiles « romanes » et similaires) ;
- les lucarnes rampantes sauf si ces dernières sont existantes sur le dit immeuble.

Bâtiments anciens\*

- Les pentes de toitures existantes seront maintenues.
- Les couvertures seront réalisées avec les matériaux traditionnels locaux, à savoir en ardoises naturelles (de préférence posées à pignon décroissant) ou matériaux plan d'aspect, de pose, de dimension et de teinte identique à l'ardoise naturelle.
- Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7ème, les couvertures en ardoise de Corrèze seront autant que faire se peut conservées.
- Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales.
- Les cheminées originelles et celles participant à l'architecture de l'édifice seront conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.
- Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas deux volumes peuvent être envisagés. Ils seront en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.
- Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc naturel.

Bâtiments récents\* - neufs et extensions

- Les constructions devront être recouvertes d'ardoises naturelles ou avec des matériaux plan d'aspect, de pose, de dimension et de teintes identiques à l'ardoise naturelle.
- Les pentes des toitures seront au moins à deux versants de pente ou être de même type que celles des habitations situées à proximité et avoir une pente minimale de 35°. Des pentes plus fortes pourront être exigées suivant l'implantation du projet (en continuité de bâtis anciens par exemple).
- Des pentes plus faibles pourront être utilisées pour les édifices présentant des volumétries importantes comme les stabulations.
- Pour les édifices présentant des pentes plus faibles, d'autres matériaux pourront être autorisés, ils seront de teinte ardoise. Les toitures terrasses végétalisées sont recommandées.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les volumes d'accompagnement de faible ampleur et pour les volumes peu ou non visibles du domaine public. Les toitures terrasses végétalisées sont recommandées.

**Pour les constructions destinées à l'usage agricole** : les toitures devront avoir une pente de 35 ° minimum, deux pentes à partir de 5 mètres de largeur et seront en bac acier teinte ardoise ou dans des matériaux de teintes et d'aspect approchants (gris graphite ou gris anthracite).

---

## MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Elles seront en harmonie avec l'environnement général et la couleur des façades de la construction.
- Les portes auront un dessin sobre.
- Les portes de garage seront de préférence en bois, les portes de garage en PVC ou métalliques seront tolérées à condition d'être peintes suivant les teintes proposées par le nuancier annexé au PLU. Leurs dispositifs de manœuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.
- Les volets seront peints et non vernis, en harmonie avec l'environnement et la couleur des menuiseries
- Les volets extérieurs à battant seront en bois, pleins ou persiennés.
- Les menuiseries auront une teinte choisie parmi celles proposées dans le nuancier annexé au PLU.

---

### Bâtiments anciens\*

- Les menuiseries devront s'intégrer à la forme de la baie et auront un dessin sobre approprié à l'époque de référence.
- Les menuiseries seront réalisées en continuité des menuiseries originelles
- Les ferronneries et les menuiseries anciennes seront maintenues et restaurées à l'identique pour celles présentant un intérêt patrimonial et notamment pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7
- Les systèmes d'occultation seront restitués à l'identique des dispositions d'origine ; en bois ou persiennes (bois ou métal)
- Les volets roulants sont interdits

---

### Bâtiments récents\* - neufs et extensions

- Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et de couleur beige ou foncé.

---

## BAIES ET OUVERTURES :

---

### Bâtiments anciens\*

- Les baies anciennes (portes et fenêtres) seront maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'ordonnement architectural de l'édifice.

---

### Bâtiments récents\* - neufs et extensions

- Les projets seront en cohérence avec l'édifice et l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.

---

## FERRONNERIE

- Les ferronneries anciennes de qualité (marquises, enseignes, grilles, barreaudages...) seront maintenues et restaurées ;
- Les ferronneries existantes étrangères à l'architecture de l'édifice seront déposées et remplacées ;
- Les ferronneries nouvelles seront sobres et accordées à l'architecture de l'édifice ;
- Elles seront en métal sauf aluminium et peintes suivant le nuancier annexé au PLU.

---

## ANNEXES

- Les bâtiments annexes seront en cohérence avec les constructions principales.
- Les annexes non contigües devront s'intégrer en volume avec le bâti existant.
- Les toitures terrasses pourront être acceptées si elles ne portent pas atteinte au caractère du cadre bâti environnant.
- La couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène avec le bâtiment principal ou couverte d'ardoises naturelles ou artificielles.
- Les teintes seront choisies parmi le nuancier annexé au PLU

### En Ah :

- Les annexes en bardage bois claire-voie seront autorisées de teinte similaire au nuancier annexé au PLU.

---

## CLOTURES

Les clôtures donnant sur le domaine public ne sont pas obligatoires. Elles sont autorisées :

- Si elles tiennent compte des alignements projetés ;
- Si la liaison visuelle entre la partie publique et la partie privée ne rompt pas l'harmonie des formes et des couleurs ;
- Après dossier déposé en mairie.
  - Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus et avoisinants.
  - Les soubassements des clôtures grillagées ne seront autorisés que dans le cas où ils permettent une continuité d'aspect avec l'existant.
  - Les murs de clôture existants seront restaurés et consolidés. Ceux-ci pourront être complétés en maçonnerie enduite ou à pierre vue répétant les dimensions des murs de clôture existants
  - Les portails, portillons et grilles de clôtures anciens seront conservés et restaurés à l'identique.
  - Ils seront peints suivant le nuancier annexé au PLU.
  - La pose d'éléments opaques (PVC, plaques métalliques...) au devant ou derrière les portails, portillons et grilles de clôtures, est interdite.
  - La hauteur des murs de clôture sera conçu en cohérence avec les clôtures de la rue (hauteur maximum : 1.50m)

Les clôtures seront constituées:

- De murs de clôture en pierre de taille ou en moellons soigneusement assisés, répétant les proportions des murs existants ;
- De murs maçonnés enduits, répétant les proportions des murs existants et de teinte en accord avec le nuancier annexé au PLU ;
- D'arbustes privilégiant les essences locales en limite séparative, et après accord écrit de la mairie, en limite avec la partie publique.

En Ah :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable en mairie.

#### ELÉMENTS TECHNIQUES

- Eléments techniques (éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : les paraboles, les antennes, les ascenseurs, les panneaux solaires, les climatiseurs, les pompes à chaleurs, ventouses des chaudières ...)

Ils seront :

- Implantés sur les façades non visibles du domaine public ou parfaitement intégrés dans l'environnement et à l'architecture ;
- ils peuvent être masqués par des éléments bâtis persiennés ou par des plantations d'essences locales.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur et peu visibles du domaine public. Ces équipements sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L123.1.5.7

#### A - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.
- Les aires de stationnement, si elles sont nécessaires au projet, feront l'objet d'un aménagement paysagé destiné à réduire leur impact dans le paysage.

## A - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès devront présenter un traitement paysager à caractère végétal et / ou minéral ;
- Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulations ;
- Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible. Leur création est encouragée.
- Les éléments paysagers (haies, alignements, arbres, chemins creux, mares...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être préservés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- L'arrachage des haies est interdit.
- Les bandes de recul des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau devront être enherbées. En dehors des zones humides repérées dans les annexes, elles pourront être plantées d'arbres et d'arbustes associées aux rivières (en bord de berge : aulne glutineux, frêne commun, saule marsault... ; en recul des berges : bouleau pubescent, bouleau verruqueux, charme, chêne pédonculé, saule blanc, cornouiller sanguin, églantier, prunellier, sureau, troène, viorne...)
- Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation préalable et ne peuvent être autorisés que dans la limite de la réglementation correspondante (art L. 130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme).

## A - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE N

# Assel



Cette zone recouvre les espaces en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques et écologiques. Ce sont des secteurs à vocation naturelle et forestière dans lesquels se situent des hameaux.

Les sous-secteurs Np, naturels protégés, correspondent aux zones sont localisées le long de la Diège et de la Sarsonne ainsi qu'en périphérie du lac de Ponty.

Le sous-secteur Npv correspond à des hameaux de la commune comportant un bâti pour l'essentiel ancien et construit traditionnellement. Ces hameaux doivent être préservés de l'urbanisation et valorisés en tant que patrimoine vernaculaire.



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

- Toutes les constructions, installations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les dépôts de matériaux, outils et machines désaffectées, déchets tels que les pneus usés, ordures ... sont strictement interdits.
- Les constructions à rez-de-chaussée surélevées posées sur de forts talus ou accompagnées de saillies agressives (escaliers, balcons) sont interdites.

## N - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations suivantes ne sont admises que sous réserve :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages des sites
- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et des milieux
- d'être compatibles avec le caractère de la zone
- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins
- d'être implantées à un minimum de 15 mètres des cours d'eau

En secteur N ; Npv et Np :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction, après sinistre, des bâtiments dans leur volume initial
- La réhabilitation et la restauration des constructions existantes
- Les annexes dont l'emprise au sol sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de plancher de la construction principale ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 40% de la surface de plancher de l'existant pour les constructions inférieures à 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, et de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher de l'existant pour les constructions supérieures à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'édification de clôtures ;
- Les constructions ou installations directement nécessaires aux activités forestières, cynégétiques ou de pêches ;
- Les cabanes / abris pour animaux domestiques à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> ;
- Les demolitions ;
- Les aménagements nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage sous réserve de bien s'intégrer à l'environnement, aux sites et aux paysages ;
- Les constructions et les installations liées à la production d'énergie renouvelable ;
- Les observatoires de la faune et de la flore ;
- L'aménagement et le réaménagement d'aires de loisirs et de stationnement.
- La suppression d'éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.

En secteur Np uniquement:

- Les observatoires de la faune à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement d'aires de pique-nique, de loisirs et de stationnement non goudronnés et non bétonnés ;
- Des cheminements cyclistes et piétons pourront être réalisés afin de valoriser le patrimoine naturel.

## N - ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1° VOIRIE

- Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation des véhicules des services publics et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Dans tous les cas, la chaussée de la voirie devra présenter une largeur minimale de 3,50 mètres de chaussée.

### 2° ACCES

- Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).
- La création d'accès individuels directs et le changement d'affectation d'accès existants sur la RD 1089, sur la RD 982 et sur les autres voies classées à grande circulation devront être validés par le gestionnaire de la voie.
- D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, véhicules légers, poids-lourds sans remorque...)

### 3° VOIRIE NOUVELLE / AGRANDISSEMENT / MODIFICATION DE VOIRIE :

Les voies publiques ou privées doivent :

- Par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent ;
- Participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation ;
- Présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

## N - ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

## 1° EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

## 2° ASSAINISSEMENT

### EAUX USÉES

- Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place pour les eaux usées domestiques, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs doit être réalisée à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

### EAUX PLUVIALES

- L'infiltration sur place des eaux pluviales sera recherchée : la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation des eaux pluviales est à la charge du pétitionnaire. Dans le cas contraire, si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public, à la condition que les capacités du réseau soient suffisantes. Pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le pétitionnaire doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

## 3° ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction nécessitant un raccordement au réseau électrique doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
- Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements privés à ces lignes doivent l'être également.

## 4° DEFENSE INCENDIE

- La défense incendie de l'opération projetée devra être assurée en tenant compte de l'avis et des prescriptions techniques du service départemental d'incendie et de secours.

## N - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

## N - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1° DISPOSITIONS APPLICABLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME:

- Le long de l'autoroute A 89, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.
- En dehors des espaces urbanisés, le long des voies classées à grande circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
  - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - Aux réseaux d'intérêt public
  - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### 2° DISPOSITIONS GENERALES ET APPLICABLES DANS LES ESPACES URBANISES :

#### En secteur N, Npv et Np:

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### En secteur Npv uniquement :

- Les constructions annexes ainsi que les murs de clôtures seront implantés, soit en limites des voies et emprises publiques, soit avec un retrait similaire aux implantations voisines, soit à 5 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée pour :

- Conserver le parti urbanistique d'un quartier ;
- Conserver ou améliorer la mise en valeur d'éléments architecturaux de qualité, des paysages identifiés en application de l'article L.123-1-5 al 7 du Code de l'Urbanisme ;
- Préserver un espace boisé classé ;
- Restaurer\* ou reconstruire un ancien bâtiment,
- Etendre une construction existante dans la continuité du bâti
- Réaliser une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement est validé par le Conseil Municipal ;
- Répondre à des contraintes techniques liées à la topographie ou à l'assainissement ;
- Améliorer la sécurité et la salubrité.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## N - ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les projets de constructions nouvelles (extensions, annexes) doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants, ainsi, la construction nouvelle pourra être implantée selon les dispositions similaires aux implantations voisines.
- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres, sauf dans les cas suivants où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :
  - Les extensions lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus ;
  - Les annexes, dans ce cas la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

### **N'est pas soumis à cette règle :**

- La reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions auquel cas et dans la mesure du possible, l'implantation d'origine sera maintenue

Au cas où les constructions jouxteraient un immeuble comportant des baies, un retrait de 1,90 mètre pourra être accordé

Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardins et cabanons inférieurs à 9 m<sup>2</sup>.

## N - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance maximale de 15 mètres par rapport aux autres.

- La continuité des volumes bâtis sera recherchée.
- Il conviendra d'observer un recul de 5 mètres entre chaque bâtiment afin d'assurer la sécurité (incendie, protection civile) et la salubrité notamment pour éviter la propagation des incendies et permettre la circulation des véhicules de secours.

## N - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction après sinistre, l'emprise au sol autorisée est celle du bâtiment sinistré.

### **Dans le village du Fraysse :**

L'emprise au sol ne devra pas être supérieure à 10% de la surface totale de la parcelle.

## N - ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les annexes et les extensions des constructions existantes : la hauteur de l'extension ne doit pas excéder celle des bâtiments existants au faitage;
- Pour les annexes non contiguës : la hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres à l'égout du toit ;
- Pour les observatoires de la faune : la hauteur ne doit pas dépasser 2,50 mètres ;
- Pour les constructions nouvelles nécessaires aux activités forestières, cynégétiques ou de pêches : la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

## N – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

### 1° DISPOSITIONS GENERALES :

- Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au paysage urbain ou naturel. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, matériaux, couleurs ...). Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région (chalets bois type montagnard, les mas provençal, les fustes ... ) sera interdit.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.
- Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité dans la mesure du possible.
- Les constructions et les agrandissements devront être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et assurer une bonne tenue dans le temps

### 2° PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

#### ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

- Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.
- Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les enrochements sont interdits. La création de petites terrasses en maçonnerie de pierres locales pourra être acceptée.
- L'utilisation de bâches plastiques non biodégradables est interdite, ces dernières doivent être entièrement végétalisées.

#### FAÇADES

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts.
- Les imitations de matériaux (tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, imitation de bardage bois...) sont interdits.
- Dans la mesure du possible, à l'occasion de travaux concernant les façades, tous les réseaux privés (télécommunications, électricité...) devront être dissimulés.

## Bâtiments anciens\*<sup>4</sup>

---

- Aucun élément d'architecture (corniches, encadrement d'ouverture, frises, bandeau filant...) ne devra être altéré.
- Dans la mesure du possible, les ouvrages en pierre de taille devront être conservés apparents suivant leur état de conservation.
- Pour les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, les jointoiements seront réalisés avec de la chaux naturelle, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierres.

### Pour les maçonneries en pierre destinées à recevoir un enduit :

- Les enduits anciens participant à l'architecture des édifices devront être conservés ou restitués avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.
- Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés.
- Les angles seront dressés sans incorporation de baguette.
- L'isolation par l'extérieur est admise sous condition d'une finition enduite et dans des teintes faisant références au nuancier annexé au PLU. L'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti ancien remarqué au titre de l'article L 123.1.5.7ème.

### En secteur Npv uniquement :

---

#### Les balcons, oriel, bow-windows, loggias, marquises, vérandas, ... :

- Interdits sur les façades visibles du domaine public sauf en cas de restitution d'un élément d'origine attesté ;
- Autorisés sur les espaces non-visibles du domaine public à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de l'édifice.

## Bâtiments récents\*- neufs et extensions

---

- Les façades seront cohérentes avec l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.
- Les façades auront une finition enduite faisant référence aux enduits traditionnels locaux.
- Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU

#### Les bardages en bois :

- Autorisés à condition que ceux-ci soient réalisés en bois naturel, en adéquation avec les teintes locales (bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer, brun...).
- Les teintes vives, brillantes, le blanc, l'orangé et les tons miels, chêne claire, chêne doré.... sont interdits.
- Les teintes devront être choisies dans le nuancier annexé au PLU.

---

<sup>4</sup> \*= définition dans le Glossaire de l'Urbanisme annexé au PLU

## TOITURES

- Les fenêtres de toit seront encastrées dans le plan de la couverture, alignées avec les ouvertures de façade, plus hautes que larges.
- Les lucarnes seront à deux ou trois pentes et respecteront les axes de composition de la façade. Les lucarnes ne pourront être plus larges que les fenêtres des étages inférieurs, elles auront une proportion plus haute que large.
- Pour les granges dites à charpente à Cruck\*, initialement couvertes en chaume, la couverture pourra être réalisée, soit en chaume, soit à l'aide de tôle ondulée.

### Sont interdits :

- Les tuiles canal et tuiles inspirées de la forme des tuiles canal (tuiles à onde, tuiles « romanes » et similaires) ;
- les lucarnes rampantes sauf si ces dernières sont existantes sur le dit immeuble.

### En secteur Npv uniquement :

Les dimensions maximum des fenêtres seront de 55x78 cm, sinon 78x98 si celles-ci ne sont pas ou peu visibles depuis le domaine public.

### En secteur N uniquement :

Les dimensions maximum des fenêtres seront 78x98.

### Bâtiments anciens\*

- Les pentes de toitures existantes seront maintenues ;
- Les couvertures seront réalisées avec les matériaux traditionnels locaux, à savoir en ardoises naturelles (de préférence posées à pureau décroissant).
- Pour les bâtiments remarqués au titre de l'article L 123.1.5.7ème, les couvertures en ardoise de Corrèze seront autant que faire ce peut conservées.
- Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales.
- Les cheminées originelles et celles participant à l'architecture de l'édifice seront conservées et restaurées suivant les dispositions d'origine.
- Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas deux volumes peuvent être envisagés. Ils seront en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

### En secteur Npv uniquement :

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc naturel ;

### Bâtiments récents\*- neufs et extensions

- Les pentes des toitures seront au moins à deux versants de pente au moins égale à 35°. Des pentes plus fortes pourront être exigées suivant l'implantation du projet (en continuité de bâtis anciens par exemple).
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les volumes d'accompagnement de faible ampleur et pour les volumes peu ou non visibles du domaine public.

En secteur Npv uniquement :

Les constructions devront être recouvertes d'ardoises naturelles.

En secteur N uniquement :

Les constructions devront être recouvertes d'ardoises

## MENUISERIES EXTÉRIEURES

- Elles seront en harmonie avec l'environnement général et la couleur des façades de la construction.
- Les portes et les portes de garage seront en bois et auront un dessin sobre.
- Les volets seront peints et non vernis, en harmonie avec l'environnement et la couleur des menuiseries

### Bâtiments anciens\*

- Les menuiseries devront s'intégrer à la forme de la baie et auront un dessin sobre approprié à l'époque de référence.
- Les menuiseries seront réalisées en continuité des menuiseries originelles
- Les ferronneries et les menuiseries anciennes seront maintenues et restaurées à l'identique pour celles présentant un intérêt patrimonial et notamment pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L 123.1.5.7
- Les systèmes d'occultation seront restitués à l'identique des dispositions d'origine ; en bois ou persiennes (bois ou métal)
- Les volets roulants sont interdits

En secteur Npv uniquement :

Les menuiseries seront en bois dont les teintes seront choisies parmi celles proposées dans le nuancier annexé au PLU.

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

En secteur N uniquement :

Les menuiseries auront une teinte choisie parmi celles proposées dans le nuancier annexé au PLU.

### Bâtiments récents\*- neufs et extensions

- Les menuiseries seront teintes seront choisies parmi celles proposées dans le nuancier annexé au PLU.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur et de couleur beige ou foncé.

## BAIES ET OUVERTURES :

### Bâtiments anciens\*

- Les baies anciennes (portes et fenêtres) seront maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes sont autorisés à condition d'être en cohérence avec l'ordonnancement architectural de l'édifice. Bâtiments récents\* - neufs et extensions
- Les projets seront en cohérence avec l'édifice et l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.

### En secteur Npv uniquement :

Si les baies anciennes ne sont pas adaptées au modèle d'origine (ouverture portant atteinte à l'ordonnancement de la façade par leur style, leur dimension, leur proportion ou leur disposition), elles seront supprimées ou modifiées de façon à s'harmoniser avec l'édifice (réduction de l'ouverture, reprise des matériaux d'encadrement ...)

## FERRONNERIE

- Les ferronneries anciennes de qualité (marquises, enseignes, grilles, barreaudages...) seront maintenues et restaurées ;
- Les ferronneries existantes étrangères à l'architecture de l'édifice seront déposées et remplacées ;
- Les ferronneries nouvelles seront sobres et accordées à l'architecture de l'édifice ;
- Elles seront en métal sauf aluminium et peintes suivant le nuancier annexé au PLU ;

## ANNEXES

- Les bâtiments annexes seront en cohérence avec les constructions principales.
- Les annexes non contigües devront s'intégrer en volume avec le bâti existant.
- Les toitures terrasses pourront être acceptées si elles ne portent pas atteinte au caractère du cadre bâti environnant.
- La couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène avec le bâtiment principal ou couverte d'ardoises naturelles ou artificielles.
- Les teintes seront choisies parmi le nuancier annexé au PLU

## CLOTURES

Les clôtures donnant sur le domaine public ne sont pas obligatoires. Elles sont autorisées :

- Si elles tiennent compte des alignements projetés ;
- Si la liaison visuelle entre la partie publique et la partie privée ne rompt pas l'harmonie des formes et des couleurs ;
- Après dossier déposé en mairie.
  - Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus et avoisinants.

- Les soubassements des clôtures grillagées ne seront autorisés que dans le cas où ils permettent une continuité d'aspect avec l'existant.
- Les murs de clôture existants seront restaurés et consolidés. Ceux-ci pourront être complétés en maçonnerie enduite ou à pierre vue répétant les dimensions des murs de clôture existants
- Les portails, portillons et grilles de clôtures anciens seront conservés et restaurés à l'identique.
- Ils seront peints suivant le nuancier annexé au PLU.
- La pose d'éléments opaques (PVC, plaques métalliques...) au-devant ou derrière les portails, portillons et grilles de clôtures, est interdite.
- La hauteur des murs de clôture sera conçu en cohérence avec les clôtures de la rue (hauteur maximum : 1.50m)

#### Les clôtures seront constituées:

- De murs de clôture en pierre de taille ou en moellons soigneusement assisés, répétant les proportions des murs existants ;
- De murs maçonnés enduits, répétant les proportions des murs existants et de teinte en accord avec le nuancier annexé au PLU ;
- D'arbustes privilégiant les essences locales en limite séparative, et après accord écrit de la mairie, en limite avec la partie publique.

#### ELÉMENTS TECHNIQUES

- Eléments techniques (éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : les paraboles, les antennes, les ascenseurs, les panneaux solaires, les climatiseurs, les pompes à chaleurs, ventouses des chaudières ...)

#### Ils seront :

- Implantés sur les façades non visibles du domaine public et intégrés à l'architecture ;
- ils peuvent être masqués par des éléments bâtis persiennés ou par des plantations d'essences locales.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur et peu visibles du domaine public. Ces équipements sont interdits sur les édifices repérés au titre de l'article L123.1.5.7

#### N - ARTICLE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.
- Les aires de stationnement, si elles sont nécessaires au projet, feront l'objet d'un aménagement paysagé destiné à réduire leur impact dans le paysage.

#### N - ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible. Leur création est encouragée.
- Les éléments paysagers (haies, alignements, arbres, chemins creux, mares...) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage devront être préservés et éventuellement mis en valeur.
- Les haies et plantations de végétaux à hautes tiges devront privilégier les essences locales de feuillus.
- Les bandes de recul des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau devront être enherbées. En dehors des zones humides repérées dans les annexes, elles pourront être plantées d'arbres et d'arbustes associées aux rivières (en bord de berge : aulne glutineux, frêne commun, saule marsault... ; en recul des berges : bouleau pubescent, bouleau verruqueux, charme, chêne pédonculé, saule blanc, cornouiller sanguin, églantier, prunellier, sureau, troène, viorne...)
- Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation préalable et ne peuvent être autorisés que dans la limite de la réglementation correspondante (art L. 130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme).

#### N - ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.