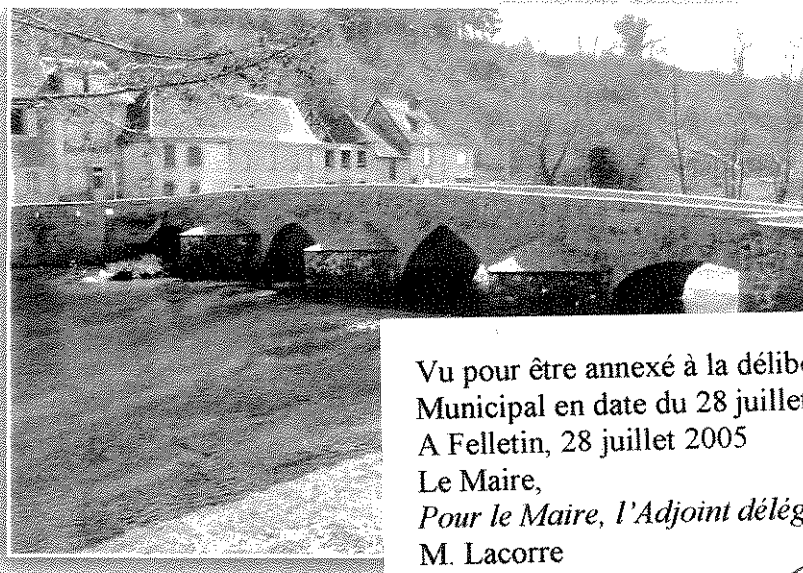


# COMMUNE DE FELLETIN

Département de la Creuse

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 28 juillet 2005

A Felletin, 28 juillet 2005

Le Maire,

*Pour le Maire, l'Adjoint délégué*

M. Lacorre



### 3 - RÉGLEMENT

| Indice | Date            | Observation                        | Modifié par | 03-inter-agence-1LIB231020023 PLU Felletin/technique/titres.dwg                                                                                                                                                                    |
|--------|-----------------|------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | 31 juillet 2002 | Mise en élaboration du PLU par DCM |             | <br>9, avenue Léonard de VINCI, Parc Technologique de la PARDIEU<br>63063 CLERMONT-FERRAND Cedex<br>Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23 |
| 2      | 29 juillet 2004 | Arrêt du PLU par DCM               |             |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3      | 7 mars 2005     | Mise en enquête publique par DCM   |             |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4      |                 | Approbation du PLU par DCM         |             |                                                                                                                                                                                                                                    |
|        |                 |                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                    |

## SOMMAIRE

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>     | <b>7</b>  |
| Zone UA                                                           | 9         |
| Zone UB                                                           | 15        |
| Zone UC                                                           | 21        |
| Zone UD                                                           | 27        |
| Zone UE                                                           | 33        |
| Zone UF                                                           | 37        |
| Zone UI                                                           | 41        |
| <b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> | <b>45</b> |
| Zone AUa                                                          | 47        |
| Zone AUb                                                          | 51        |
| Zone AUI                                                          | 55        |
| Zone AUs                                                          | 59        |
| <b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>     | <b>61</b> |
| <b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>    | <b>67</b> |
| Zone N                                                            | 69        |
| Zone Nh                                                           | 71        |
| Zone NI                                                           | 75        |
| Zone Nt                                                           | 79        |

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Felletin  
Règlement

## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Felletin  
Règlement

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Felletin.

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables notamment :

- les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-21 du Code de l'Urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol,
- la réception des émissions radio et télévision (article L.112-12 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Lorsque le niveau de réception des signaux hertziens s'avère défectueux ou insuffisant à l'emplacement des nouveaux secteurs à urbaniser (lotissements, opérations groupées), ces secteurs devraient être équipés de réseaux communautaires de distribution de la télévision. La création de réseaux communautaires implique la réalisation de la partie génie civil (gaines, chambres, etc.).

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

1 – **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA correspond au centre ancien de la ville,
- la zone UB correspond aux premières extensions du centre ancien,
- la zone UC correspond aux zones d'habitat pavillonnaire. Ces zones comportent des sous-secteurs UCa et UCb,
- la zone UD correspond aux regroupements bâtis hors agglomération constituant les villages de la commune,
- la zone UE correspond à la zone d'activités de l'EMB,
- la zone UF correspond au domaine public ferroviaire,
- la zone UI correspond à la zone d'activités industrielle et artisanale.

2 – **Les zones à urbaniser** sont régies par les dispositions du titre III du présent règlement :

- la zone AUa correspond aux futures zones d'habitation
- la zone AUb correspond aux futures zones mixtes
- la zone AUi correspond aux futures zones d'activités
- la zone AUc constitue une réserve foncière

**3 – La zone agricole** est régie par les dispositions du titre IV du présent règlement :

- la zone A correspond aux zones agricoles

**4 – Les zones naturelles et forestières** régies par les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- la zone N correspond aux zones naturelles et forestières à préserver de toute nouvelle construction
- la zone Nh correspond aux zones naturelles au sein desquelles certains équipements sont autorisés
- la zone NI correspond aux activités du centre hippique
- la zone Nt correspond aux zones naturelles au sein desquelles certains équipements touristiques sont autorisés,

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

Des adaptations mineures aux dispositions 3 à 13 relatives à chacune des zones pourront être accordées par l'autorité compétente appelée à statuer en matière d'autorisation d'occupation du sol.

Nonobstant les dispositions du présent règlement, et dans le seul cas de sinistre, le bâtiment détruit peut être reconstruit à l'identique ; toutefois, si celui-ci est frappé d'alignement à quelque titre que ce soit, l'implantation du bâtiment doit alors être conforme au nouvel alignement.

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

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Felletin  
Règlement

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **Caractère de la zone**

La zone UA correspond à la partie agglomérée du centre ancien du bourg de Felletin.

Il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

La zone UA est couverte par des périmètres de protection au titre des monuments historiques.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les nouvelles constructions à usage agricole,
- les lotissements à usage d'activité,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de caravanes (articles R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les installations et travaux divers (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement),
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.

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

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension des constructions, à usage industriel ou artisanal, existantes à condition de ne pas générer de gêne supplémentaire,
- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### *A – eaux usées :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif.

##### *B – eaux pluviales :*

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention au cas où la configuration du terrain ne permettrait pas l'écoulement naturel des eaux pluviales. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### *C – réseaux électriques et téléphoniques*

Dans les lotissements tous les réseaux électriques et téléphoniques devront être souterrains.

### ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être acceptées ou imposées pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments édifiés différemment, ou lorsque des conditions particulières les justifient.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en limite séparative de parcelles voisines dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande des 20 mètres, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 4 mètres,
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine,
- en cas d'extension de bâtiments existants implantés en limite séparative.

Toutefois, lorsque la règle édictée au premier paragraphe ne peut être respectée, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, toiture, pignon non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baie vitrée éclairant des pièces principales.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des bâtiments jouxtant une limite séparative doit être comprise entre celle du bâtiment limitrophe le plus élevé et celle du bâtiment limitrophe le plus bas lorsqu'ils existent ; sinon les bâtiments devront comporter 1 ou 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, avec ou sans combles aménageables.

Les bâtiments isolés devront avoir une hauteur de R+1 minimum et de R+2 maximum avec possibilité d'aménager les combles.

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé n'excède pas 1,5 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et des formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

### ***Règles générales :***

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les architectures étrangères à la région sont interdites.

### ***Nuancier :***

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'emploi de la couleur blanche sera interdit pour les façades et les encadrements.

Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « *Les couleurs dans l'architecture du Limousin* » annexé au présent règlement. Plus précisément, les enduits seront choisis dans les tonalités Ma 01 à Mi 01 du nuancier.

Les menuiseries des fenêtres seront peintes dans les tonalités P01, P02 et P03 du nuancier. Les portes pourront en plus être peintes dans les tonalités vert soutenu (entre P17 et P18 du nuancier) ou brun soutenu (entre P15 et P16 du nuancier).

Le bois de teinte naturelle est autorisé.

### ***Ouvertures :***

Les fenêtres seront de proportion rectangulaire dans le sens de la hauteur. Lors de percements ou dans le cas d'extensions les fenêtres auront obligatoirement un entourage en pierre de taille si les fenêtres existantes en sont dotées. Selon les dimensions, les menuiseries seront à deux, quatre, six ou huit carreaux de proportion carrée ou légèrement rectangulaire dans le sens de la hauteur. Les fenêtres à petits carreaux devront être justifiées par des dispositions anciennes.

Dans le cas de fenêtres à meneaux transformées par la suppression de ceux-ci la conception des menuiseries devra tendre à leur restitution.

Les portes seront pleines avec éventuellement une imposte vitrée.

### **Façades :**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les façades seront soit en pierre de taille, soit en maçonnerie enduite, soit en maçonnerie de moellon enduite « à pierre vue ».

### **Toitures :**

Les toitures existantes devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleurs identiques. Le matériau de couverture dominant est la tuile plate, celui-ci devra être maintenu soit par utilisation de tuiles neuves, soit par utilisation de tuiles de réemploi.

Lorsque le matériau existant est autre mais que la pente de toiture est compatible avec l'emploi de la tuile plate, ce matériau devra être mis en œuvre.

En dehors de cas particulier qui nécessiterait une justification technique, la tuile plate sera le seul matériau autorisé. Le bardeau de châtaignier est admis pour des ouvrages tels que joues de lucarnes, tours et tourelles.

### **Devantures commerciales :**

Les devantures doivent participer à l'unité de la rue et contribuer à la cohérence de son paysage, respecter en priorité le rythme du parcellaire, le rythme des hauteurs d'étages, l'alignement des façades. Elles ne peuvent ignorer la façade de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent. Respecter en priorité l'axe des percements ou des trumeaux, la symétrie ou l'ordonnancement, les piliers d'angle en coin de rue, dégager les bandeaux de l'étage, conserver et dégager au rez-de-chaussée les structures porteuses de la façade.

Le changement de devanture motivé par un changement de commerce ou par besoin de rénovation devra être l'occasion de dégager les structures porteuses de la façade.

La suppression devra tendre à la restitution des dispositions d'origine lorsque la baie a été créée par suppression des trumeaux séparant des ouvertures. Lorsque la baie a été créée lors de la construction de l'immeuble, la suppression devra tenir compte du rythme des percements.

### **Clôtures :**

Les clôtures seront nettement marquées. Elles seront constituées soit par des structures végétales aérées type charmille, noisetiers ou haie vive, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut, soit par des murs en pierre.

Les clôtures composées de résineux ou de conifères sont déconseillées.

Les portails seront simples ; les piles seront exécutées de préférence en pierre.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2,50 mètres.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des stationnements communs correspondant à une demi place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement.
- Pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les établissements d'enseignement du premier degré, une place de stationnement par classe. Pour les établissements d'enseignement du deuxième degré, 2 places de stationnement par classe.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre site peu éloigné de l'opération.

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

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Les espaces verts devront exclusivement être composés d'essences locales.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Lorsque des implantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS est fixé à 3 pour les constructions à usage d'habitation.
- Il est porté à 4 pour les constructions à usage mixte d'habitation et d'activité.
- Le COS n'est pas applicable aux autres constructions.

### 5-3 Le règlement

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

##### Caractère de la zone

La zone UB correspond à la zone d'extension du centre bourg. Cette zone peut accueillir des petits collectifs, des constructions individuelles groupées ou pavillonnaires et des activités diverses.

Il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

Le secteur UBc est un sous secteur qui ne pourra accueillir que des constructions et installations à usage de commerces, ainsi que des constructions directement liées à cette activité.

Les secteurs UBi sont inondables et soumis aux prescriptions particulières du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2004 et annexé au présent PLU.

La zone UB est couverte par des périmètres de protection au titre des monuments historiques.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les nouvelles constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de caravanes (articles R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les installations et travaux divers (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement),
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers

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

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension des constructions, à usage industriel ou artisanal, existantes à condition de ne pas générer de gêne supplémentaire,

- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances (bruits, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### A – *eaux usées* :

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

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

##### B - *eaux pluviales* :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention au cas où la configuration du terrain ne permettrait pas l'écoulement naturel des eaux pluviales. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées :

- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments édifiés différemment
- en cas d'extension d'un bâtiment existant
- dans le cas de lotissements ou de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée

23

#### ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives du terrain ou respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction du bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- dans une bande de 20 mètres de profondeur, à partir de l'alignement
- au-delà de cette bande de 20 mètres :
  - lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 4 mètres
  - lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine
  - dans le cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, sauf en ce qui concerne les limites séparatives extrêmes du terrain de l'opération pour lesquelles les dispositions des précédents alinéas demeurent valables
  - en cas d'extension de bâtiments existants implantés en limite séparative.

#### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimum égale à la hauteur maximale du bâtiment le plus haut est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

### *Règles générales :*

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les architectures étrangères à la région sont interdites.

### *Nuancier :*

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit.

Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « *Les couleurs dans l'architecture du Limousin* » annexé au présent règlement.

### *Toitures :*

Les toitures existantes devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques.

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la route.

La pente de la toiture sera déterminée en fonction du matériau de couverture utilisé et en fonction des pentes de toiture des bâtiments avoisinants.

Les toitures terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et qu'elles se justifient par des conditions particulières.

Les toitures seront composées de tuiles plates ou d'ardoises naturelles.

La tuile plate pourra être imposée lors de la réfection d'un bâtiment ancien ou lorsque ce matériau était celui d'origine et en cas de construction neuve lorsqu'il y a covisibilité avec un édifice protégé.

Des matériaux de couverture différents ou des toitures terrasse pourront être éventuellement admis pour les bâtiments annexes de faible importance accolés au bâtiment principal, ainsi que pour les bâtiments à usage d'activité à condition que leur aspect ne porte pas atteinte au caractère de la zone avoisinante.

### *Façades :*

Pour les portes et fenêtres créées, soit par percement de nouvelles ouvertures, soit par extension d'un bâtiment existant, il devra être tenu compte des proportions des ouvertures existantes, de leurs encadrements et de l'aspect des menuiseries.

Pour la tonalité des enduits et des menuiseries extérieures, se reporter à UA 11.

Pour les secteurs UBa, UBc, se reporter également aux dispositions de l'article UA 11.

### *Devantures commerciales :*

Les devantures doivent participer à l'unité de la rue et contribuer à la cohérence de son paysage, respecter en priorité le rythme du parcellaire, le rythme des hauteurs d'étages, l'alignement des façades. Elles ne peuvent ignorer la façade de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent. Respecter en priorité l'axe des percements ou des trumeaux, la symétrie ou l'ordonnancement, les piliers d'angle en coin de rue, dégager les bandeaux de l'étage, conserver et dégager au rez-de-chaussée les structures porteuses de la façade.

Le changement de devanture motivé par un changement de commerce ou par besoin de rénovation devra être l'occasion de dégager les structures porteuses de la façade.

La suppression devra tendre à la restitution des dispositions d'origine lorsque la baie a été créée par suppression des trumeaux séparant des ouvertures. Lorsque la baie a été créée lors de la construction de l'immeuble, la suppression devra tenir compte du rythme des percements.

### *Clôtures :*

Les clôtures seront nettement marquées. Elles seront constituées soit par des structures végétales aérées type charmille, noisetiers ou haie vive, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut, soit par des murs en pierre.

Les clôtures composées de résineux ou de conifères sont déconseillées.

Les portails seront simples ; les piles seront exécutées de préférence en pierre.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2,50 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondants à une demi-place par logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement
- Pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les établissements d'enseignement du premier degré, 1 place de stationnement par classe. Pour les établissements d'enseignement du deuxième degré, 2 places de stationnement par classe.

En zone UBc,

- le nombre de place de stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins réels des constructions ou installations qui y seront édifiées afin qu'il soit entièrement assuré en dehors de la voie publique.
- Le nombre et les caractéristiques de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devra respecter la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre peu éloigné de l'opération.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

23

### ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Les espaces verts devront exclusivement être composés d'essences locales.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

Lorsque des implantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 1 pour les constructions à usage d'habitation.
- Il est porté à 1.5 pour les constructions groupées et les immeubles collectifs.
- Le COS n'est pas applicable aux autres constructions.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Caractère de la zone**

La zone UC correspond à une zone urbaine peu dense, réservée essentiellement à la construction de pavillons individuels.

Cette zone comporte des secteurs UC a et UC b édictant des règles particulières d'aspect, de hauteur et de densité.

Dans le secteur s'étendant sur 22 mètres de part et d'autre de l'axe du tunnel des Granges, des dispositions particulières peuvent être imposées, après avis de la SNCF, pour des travaux susceptibles d'affecter la solidité de l'ouvrage.

Il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

Les secteurs UCi sont inondables et soumis aux prescriptions particulières du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2004 et annexé au présent PLU.

La zone UC est couverte par des périmètres de protection au titre des monuments historiques.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de caravanes (articles R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les installations et travaux divers (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.),
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.

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

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension des constructions, à usage industriel ou artisanal, existantes à condition de ne pas générer de gêne supplémentaire,
- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

#### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 – Assainissement**

##### **A – eaux usées :**

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

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

**B - eaux pluviales :**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention au cas où la configuration du terrain ne permettrait pas l'écoulement naturel des eaux pluviales. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

**ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées :

- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments édifiés différemment,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant,
- dans le cas de lotissements ou de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée,
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments implantés différemment,
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments implantés différemment,
- lorsque des conditions topographiques l'imposent.

**ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives du terrain ou respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction du bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- dans une bande de 20 mètres de profondeur, à partir de l'alignement.
- au delà de cette bande de 20 mètres :
  - lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 4 mètres,
  - lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine,
  - dans le cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, sauf en ce qui concerne les limites séparatives extrêmes du terrain de l'opération pour lesquelles les dispositions des précédents alinéas demeurent valables,
  - en cas d'extension de bâtiments existants implantés en limite séparative.

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

Une distance minimum égale à la hauteur maximale du bâtiment le plus haut est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égoût des toitures ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur maximale, mesurée dans les mêmes conditions, est fixée à :

- 10 mètres dans le secteur UC a
- 15 mètres dans le secteur UC b

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

### ***Règles générales :***

Les constructions d'adapteront au profil du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible, groupé.

Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

### ***Toitures :***

La pente des toitures sera d'au moins 35° sauf dans le cas où la toiture sera établie en prolongement d'une toiture existante de pente inférieure à 35°.

Les couvertures auront un aspect identique à l'existant. Elles seront réalisées en tuiles plates ou en tuiles de format 22 m<sup>2</sup> ou se présentant sous l'aspect de tuiles 22 m<sup>2</sup>, ou encore en ardoises naturelles.

Des matériaux de couverture différents ou des toitures terrasse pourront être éventuellement admis pour des bâtiments annexes de faible importance accolés au bâtiment principal, ainsi que pour des bâtiments à usage d'activité. Dans ce cas, la pente de la toiture pourra être adaptée.

Dans les secteurs UCa et UCb, les couvertures en bardeaux d'asphalte pourront être autorisées.

### **Façades :**

Pour les portes et fenêtres créées soit par percement de nouvelles ouvertures soit par extensions d'un bâtiment existant, il devra être tenu compte des proportions des ouvertures existantes, de leurs encadrements et de l'aspect des menuiseries.

### **Nuancier :**

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'emploi de la couleur blanche sera interdit pour les façades et les encadrements.

Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « *Les couleurs dans l'architecture du Limousin* » annexé au présent règlement. Plus précisément, les enduits seront choisis dans les tonalités Ma 01 à Mi 01 du nuancier.

Les menuiseries des fenêtres seront peintes dans les tonalités P01, P02 et P03 du nuancier. Les portes pourront en plus être peintes dans les tonalités vert soutenu (entre P17 et P18 du nuancier) ou brun soutenu (entre P15 et P16 du nuancier).

Le bois de teinte naturelle est autorisé.

### **Clôtures :**

Les clôtures seront nettement marquées. Elles seront constituées soit par des structures végétales aérées type charmille, noisetiers ou haie vive, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut, soit par des murs en pierre.

Les clôtures composées de résineux ou de conifères sont déconseillées.

Les portails seront simples ; les piles seront exécutées de préférence en pierre.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2.5 mètres.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondant à une demie place par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction avec au minimum 1 place par logement.

- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les établissements d'enseignement du premier degré, 1 place de stationnement par classe. Pour les établissements d'enseignement du deuxième degré, 2 places de stationnement par classe.

Les règles applicables aux constructions ou établissement non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Les espaces verts devront exclusivement être composés d'essences locales.

Les arbres de hautes tiges seront à privilégier (1 arbre haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés)

Les clôtures composées de résineux, de conifères et de lauriers sont interdites.

Les clôtures végétales devront être constituées de haies aérées, types charmilles, haies vives...

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

Lorsque des implantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS est fixé à 0.5 pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans le secteur UC a, le COS est fixé à 0.3.
- Dans le secteur UC b, le COS est porté à 1.5 pour les bâtiments collectifs.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **Caractère de la zone**

La zone UD correspond aux villages, hameaux et regroupements bâtis.

Dans le secteur s'étendant sur 22 mètres de part et d'autre de l'axe du tunnel des Granges, des dispositions particulières peuvent être imposées, après avis de la SNCF, pour des travaux susceptibles d'affecter la solidité de l'ouvrage.

Il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de caravanes (articles R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les installations et travaux divers (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement),
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les lotissements de toute nature et groupements d'habitations,
- les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.

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

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension des constructions, à usage industriel ou artisanal, existantes à condition de ne pas générer de gêne supplémentaire,
- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

#### 2 – Assainissement

##### *A – eaux usées :*

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

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### *B - eaux pluviales :*

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention au cas où la configuration du terrain ne permettrait pas l'écoulement naturel des eaux pluviales. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments implantés différemment
- lorsque des conditions topographiques l'imposent.

## **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives du terrain ou respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction du bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- dans une bande de 20 mètres de profondeur, à partir de l'alignement
- au-delà de cette bande de 20 mètres :
  - lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 4 mètres,
  - lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine,
  - en cas d'extension de bâtiments existants implantés en limite séparative.

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

Une distance minimum égale à la hauteur maximale du bâtiment le plus haut est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égoût des toitures ne doit pas excéder 7 mètres.

## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

### **Règles générales :**

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible groupé.

Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

### **Toitures :**

L'aspect des toitures sera identique à celui des toitures existantes. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises naturelles de format rectangulaire.

Toutefois d'autres matériaux pourront être éventuellement autorisés pour tenir compte de la fonction des constructions.

### **Nuancier :**

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'emploi de la couleur blanche sera interdit pour les façades et les encadrements.

Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « *Les couleurs dans l'architecture du Limousin* » annexé au présent règlement. Plus précisément, les enduits seront choisis dans les tonalités Ma 01 à Mi 01 du nuancier.

Les menuiseries des fenêtres seront peintes dans les tonalités P01, P02 et P03 du nuancier. Les portes pourront en plus être peintes dans les tonalités vert soutenu (entre P17 et P18 du nuancier) ou brun soutenu (entre P15 et P16 du nuancier).

Le bois de teinte naturelle est autorisé.

### **Clôtures :**

Les clôtures seront nettement marquées. Elles seront constituées soit par des structures végétales aérées type charmille, noisetiers ou haie vive, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut, soit par des murs en pierre.

Les clôtures composées de résineux ou de conifères sont déconseillées.

Les portails seront simples ; les piles seront exécutées de préférence en pierre.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2,50 mètres.

## **ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.

Les espaces compris entre les constructions et l'alignement devront être traités en espaces verts.

Les dépôts et stockage à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Felletin  
Règlement

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **Caractère de la zone**

La zone UE est réservée aux activités de l'École des Métiers du Bâtiment.

Dans le secteur s'étendant sur 22 mètres de part et d'autre de l'axe du tunnel des Granges, des dispositions particulières peuvent être imposées, après avis de la SNCF, pour des travaux susceptibles d'affecter la solidité de l'ouvrage.

Il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

La zone UE est couverte par des périmètres de protection au titre des monuments historiques.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les lotissements à usage d'activité ou d'habitation,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de caravanes (articles R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les carrières.

### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis :

- les constructions et installations liées aux activités des établissements d'enseignement,
- les constructions à usage d'habitation et d'hébergement nécessaires aux activités de la zone,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

#### **1 – Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

#### **2 – Assainissement**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement à réaliser dans l'avenir.

### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments implantés différemment
- lorsque des conditions topographiques l'imposent.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction du bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- dans une bande de 20 mètres de profondeur, à partir de l'alignement
- au-delà de cette bande de 20 mètres :
  - lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 4 mètres,
  - lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine,
  - en cas d'extension de bâtiments existants implantés en limite séparative.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être distantes l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.
- Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.
- En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

### ***Règles générales :***

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible groupé.

Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

### **Toitures :**

- L'aspect des toitures sera identique à celui des toitures existantes. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises naturelles de format rectangulaire.
- Toutefois d'autres matériaux pourront être éventuellement autorisés pour tenir compte de la fonction des constructions.

### **Nuancier :**

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'emploi de la couleur blanche sera interdit pour les façades et les encadrements.

Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « *Les couleurs dans l'architecture du Limousin* » annexé au présent règlement. Plus précisément, les enduits seront choisis dans les tonalités Ma 01 à Mi 01 du nuancier.

Les menuiseries des fenêtres seront peintes dans les tonalités P01, P02 et P03 du nuancier. Les portes pourront en plus être peintes dans les tonalités vert soutenu (entre P17 et P18 du nuancier) ou brun soutenu (entre P15 et P16 du nuancier).

Le bois de teinte naturelle est autorisé.

### **Clôtures :**

Les clôtures seront nettement marquées. Elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut, soit par des murs en pierre ou en matériaux enduits respectant la tonalité des façades.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces compris entre les constructions et l'alignement devront être traités en espaces verts.
- Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

### **Caractère de la zone**

La zone UF correspond à la zone d'activités du service public ferroviaire.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme)
- les terrains de caravanes (articles R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986)
- les installations et travaux divers (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement)
- les carrières
- les habitations légères de loisirs
- les lotissements de toute nature et groupements d'habitations
- les dépôts de vieille ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers.

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

Sont admis :

- l'aménagement et l'extension des constructions, à usage industriel ou artisanal, existantes à condition de ne pas générer de gêne supplémentaire
- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

#### 2 - Assainissement

##### A – Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### B – Eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## **ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées.
- Des conditions différentes d'implantation pourront être acceptées pour les logements, bureaux et les bâtiments accueillant le public.

## **ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives du terrain ou respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée en tout point sans être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, la construction du bâtiment joignant la limite séparative est admise :
  - Dans une bande de 20 mètres de profondeur, à partir de l'alignement
  - Au-delà de cette bande de 20 mètres :
    - lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 4 mètres,
    - lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine,
    - en cas d'extension de bâtiments existants implantés en limite séparative.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

## **ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres.

Des dérogations à cette règle pourront être admises dès lors que des impératifs technologiques imposent une hauteur supérieure.

## **ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR - CLOTURE**

- Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et toitures des constructions doit être conforme aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

## **ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement différentes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, les véhicules de personnel d'autre part à raison d'1 place de stationnement pour 2 emplois.

## **ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces non utilisés pour la circulation et le stationnement compris entre les constructions et l'alignement devront être traités en espaces verts.
- Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

### **Caractère de la zone**

La zone UI correspond aux zones réservées pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de dépôts.

Il est souhaitable de faciliter l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de caravanes (articles R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les installations et travaux divers (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.),
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs,
- les lotissements de toute nature et groupements d'habitations

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

Sont admis les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### **1 – Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

### **2 – Assainissement**

#### *A – eaux usées :*

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### *B - eaux pluviales :*

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention au cas où la configuration du terrain ne permettrait pas l'écoulement naturel des eaux pluviales. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées.
- Des conditions différentes d'implantation pourront être acceptées pour les logements, bureaux et les bâtiments accueillant le public (distance ramenée à 5 mètres).

#### **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

- Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible groupé.
- Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et toitures des constructions doit être conforme aux prescriptions du nuancier annexé au présent règlement.

## **ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement différentes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, les véhicules de personnel d'autre part à raison d'1 place de stationnement pour 2 emplois.

## **ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces non utilisés pour la circulation et le stationnement compris entre les constructions et l'alignement devront être traités en espaces verts.
- Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Felletin  
Règlement

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU a**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation et susceptible d'accueillir des constructions à usage dominant d'habitat mais toujours dans une logique de mixité sociale et urbaine.

Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les constructions ou extensions d'installations classées soumises à autorisation (ou à déclaration), à l'exception de celles liées à l'activité urbaine,
- les ouvertures de carrières,
- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning,
- les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- les bâtiments nouveaux à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'activités artisanales non liées à l'activité urbaine.

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

Sont admis :

- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les petits commerces ou activités en liaison directe avec l'habitat dans une logique de mixité urbaine. Ils ne doivent cependant pas être source de nuisance,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

#### *A – eaux usées :*

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### *B - eaux pluviales :*

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention au cas où la configuration du terrain ne permettrait pas l'écoulement naturel des eaux pluviales. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *C – réseaux électriques et téléphoniques*

- Tous les réseaux électriques et téléphoniques devront être souterrains

## **ARTICLE AU a 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains constructibles est de 600 m<sup>2</sup> en isolé et de 1 500 m<sup>2</sup> en jumelé.

## **ARTICLE AU a 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments implantés différemment

- lorsque des conditions topographiques l'imposent.

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

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, le retrait minimum est de 3 mètres.

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

Une distance minimum de 3 mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU a 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7 mètres.

#### **ARTICLE AU a 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible groupé.
- Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- L'**aménagement des commerces** doit se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les **couleurs des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.  
L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.  
Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « *Les couleurs dans l'architecture du Limousin* » annexé au présent règlement.

- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : tuiles plates rectangulaires. La toiture doit être de teinte rouge unie.
- Les **clôtures** seront nettement marquées. Elles seront constituées soit par des structures végétales aérées type charmille, noisetiers ou haie vive, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut, soit par des murs en pierre.
- Les clôtures composées de résineux ou de conifères sont déconseillées.
- Les portails seront simples ; les piles seront exécutées de préférence en pierre.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2.5 mètres.

#### **ARTICLE AU a 12 – STATIONNEMENT**

En dehors des voies publiques, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

#### **ARTICLE AU a 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement, les espaces libres restants étant aménagés en espaces verts.
- Pour les opérations portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignements plantés.
- Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux ci, tout ou partie de ces 10% pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.
- Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles devront être maintenues. Un plan précisant leur emplacement et nature pourra être exigé à toute demande d'utilisation et d'occupation du sol.
- Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU a 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU b**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation et susceptible d'accueillir, dans une perspective de mixité urbaine, des constructions à usage d'habitations, des activités économiques, des services et équipements publics.

Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de caravanes (articles R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les installations et travaux divers (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement.),
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs.

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

Sont admis :

- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU b 3 – ACCES ET VOIRIE

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### *A – eaux usées :*

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### *B - eaux pluviales :*

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention au cas où la configuration du terrain ne permettrait pas l'écoulement naturel des eaux pluviales. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE AU b 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains constructibles est de 600m<sup>2</sup> en isolé et de 1500 m<sup>2</sup> en jumelé.

## **ARTICLE AU b 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées ou imposées :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant
- pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments implantés différemment
- lorsque des conditions topographiques l'imposent.

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

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, le retrait minimum est de 3 mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE AU b 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres.

## **ARTICLE AU b 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

### Aspect extérieur :

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible groupé.
- Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

- L'**aménagement des commerces** doit se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les **couleurs des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.  
L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- Les **toitures** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : tuile plate rectangulaire.
- Les **clôtures** seront nettement marquées. Elles seront constituées soit par des structures végétales aérées type charmille, noisetiers ou haie vive, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut, soit par des murs en pierre.
- Les clôtures composées de résineux ou de conifères sont déconseillées.
- Les portails seront simples ; les piles seront exécutées de préférence en pierre.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2,50 mètres.

#### **ARTICLE AU b 12 – STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondants à une demi-place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

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

#### **ARTICLE AU b 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.
- Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU b 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU I**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation, susceptible d'accueillir des constructions à vocation économique, artisanale ou industrielle.

Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées à la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de caravanes (articles R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs

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

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation liées à la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### 1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

#### *A – eaux usées :*

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### *B - eaux pluviales :*

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention au cas où la configuration du terrain ne permettrait pas l'écoulement naturel des eaux pluviales. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux tel qu'il était avec le terrain naturel.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE AU I 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU I 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions s'implanteront à 10 mètres au moins de l'alignement.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Le long de la RD982, voie classée à grande circulation, un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie sera exigé.

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

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives du terrain si leurs hauteurs n'excèdent pas 3,50 mètres et si la parcelle jouxtée n'est pas dans une zone à une vocation d'habitat sinon elles doivent respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres. Toutefois, une implantation différente est autorisée pour les installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

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

Une distance minimum de 3 mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE AU I 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au sommet de la construction.

Elle ne peut excéder 12 mètres à compter du point le plus bas du terrain naturel.  
Des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour des éléments isolés nécessaires au bon fonctionnement de l'activité.

## **ARTICLE AU I 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible groupé.
- Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- Les habitations liées au gardiennage présenteront la même architecture que le bâtiment d'activité.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- Les matériaux réfléchissants sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires, sur de grandes superficies, et le blanc sont proscrites.
- Les couleurs vives ou claires sont réservées à des éléments de faibles surfaces.
- Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.
- Les enseignes sont limitées à la raison sociale de la société et sont apposées sur le bâtiment.

## **ARTICLE AU I 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique avec :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par unité de logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

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

## **ARTICLE AU I 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

A proximité du hameau du Cros la Sagne, le plan d'aménagement d'ensemble de la future zone industrielle prévoiera une zone tampon végétalisée afin de réduire les éventuelles nuisances.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU I 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU s**

### **Caractère de la zone**

La zone AU s est une zone naturelle qui peut être urbanisée à l'occasion, soit d'une modification, soit d'une révision du plan local d'urbanisme.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

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

Sont admis :

- les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration à condition de ne pas générer de nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) à la tranquillité et à l'animation de la zone
- les petits commerces ou activités en liaison directe avec l'habitat dans une logique de mixité urbaine. Ils ne doivent cependant pas être source de nuisance
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Felletin  
Règlement

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Felletin  
Règlement

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **Caractère de la zone**

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sa vocation est exclusivement agricole.

Les secteurs Ai sont inondables et soumis aux prescriptions particulières du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2004 et annexé au présent PLU.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt général et à l'exploitation agricole.

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

Sont admis :

- les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient implantés à proximité du siège de l'exploitation, sauf impossibilité technique ou de bonne gestion de l'exploitation. Dans ce cas, la nouvelle installation doit éviter les crêtes ou les terrains dégagés,
- les constructions nouvelles abritant des animaux. Celles-ci devront être implantées à une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones U, AU et Nh,
- les campings à la ferme, les gîtes ruraux, les gîtes d'étape, les chambres d'hôtes, les fermes-auberges à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Quand les accès d'une construction se font à partir des RD10, 19 et 982, ces accès devront apporter le moins de gêne possible à la circulation routière.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **1 – Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.
- La distribution doit être effectuée conformément aux dispositions du même règlement.

### **2 – Assainissement**

#### *A – eaux usées :*

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, les fossés ou les égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

#### *B - eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain..

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées au moins à :

- 35 mètres de l'axe du CD982. Cette distance est réduite à 25 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.
- 20 mètres de l'axe des autres CD.
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques. Les reculs définis aux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'installations directement liées à la circulation automobile ou à l'exploitation de la route.

Les reculs définis aux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas dans la traversée des hameaux. A l'intérieur de ceux-ci, l'implantation des bâtiments sera déterminée en fonction de l'implantation des constructions voisines existantes. Les reculs peuvent être adaptés en bordure des voies privées.

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

- Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.
- Dans les villages et les hameaux, la construction en limite séparative pourra être admise lorsque ladite construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine, en cas d'extension de bâtiment implantés en limite séparative. Les bâtiments annexes peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions mesurée du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7 mètres.
- Toutefois, pour les bâtiments liés à l'activité agricole et ceux autorisés à l'article A 1, cette règle pourra être contournée pour tenir compte des contraintes imposées par la fonction de ces constructions.

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

- Le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible groupé.
- Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte des dominantes de l'environnement bâti ou naturel.
- Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « *Les couleurs dans l'architecture du Limousin* » annexé au présent règlement.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

## **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Plan Local d'Urbanisme – Commune de Felletin  
Règlement

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **Caractère de la zone**

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non équipée, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de risques naturels

Dans cette zone, toute urbanisation doit être exclue.

Les secteurs Ni son inondables et soumis aux prescriptions particulières du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2004 et annexé au présent PLU.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles de quelque nature que ce soit.

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

Sont admis :

- l'extension mesurée des bâtiments existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements d'affectation, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES N 3 à N 12**

Non réglementés.

### **ARTICLE N 13 – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh**

### **Caractère de la zone**

La zone Nh correspond aux hameaux et bâtiments isolés.  
Une certaine constructibilité est admise dans cette zone.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Nh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- les carrières,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de caravanes (articles R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (décret du 26 février 1986),
- les installations et travaux divers (articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) exceptés les affouillements et exhaussements de sol,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs

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

Sont admis les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

#### **1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence d'un tel réseau, les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

## 2 – Assainissement

### *A – eaux usées :*

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, les fossés ou les égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

### *B - eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE Nh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'aménagement des bâtiments peut être subordonné à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

## **ARTICLE Nh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées soit :

- à l'alignement du bâti,
- avec un retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

## **ARTICLE Nh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit :

- en limite séparative,
- en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2 \geq 3$  mètres).

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Nh 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE Nh 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas 3 niveaux (R+2, combles compris).

## ARTICLE Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

### *Règles générales :*

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible groupé.
- Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les **constructions existantes** seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

### **Les toitures**

#### Constructions existantes :

On cherchera à utiliser le matériau de couverture d'origine, en évitant tout matériau de substitution susceptible de dénaturer le patrimoine.

Le matériau utilisé sera de la tuile plate ou de l'ardoise naturelle.

La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé. La pente des toitures neuves ne peut être inférieure à 100% (45°).

#### Constructions neuves :

Le matériau utilisé sera de la tuile plate ou de l'ardoise naturelle écaillée ou un matériau de substitution modulaire par éléments de petite taille, de surface plate et de teinte ardoise ou rouge incluse dans la masse.

### **Façades**

- Pour les constructions anciennes et nouvelles, les baies seront axées verticalement et elles seront de proportions plus hautes que larges.
- Les constructions nouvelles devront prendre en compte les caractéristiques du bâti existant.

### **Les appareils de murs et enduits**

- L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- La couleur des façades est à rechercher dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment.  
Le rose, le jaune, le blanc et le gris ciment sont interdits.

#### Constructions anciennes :

- Les enduits seront réalisés avec un mortier de chaux naturelle (ni chaux hydraulique artificielle, ni ciment) et de sable à granulométrie variée.
- Pour les habitations, les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres de taille réellement destinées à l'être, avec un dessin d'appareils régulier (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches...).

Le rejointoiement des moellons non destinés à être vus est proscrit.

- Pour les constructions annexes, les pierres de blocage seront rejointoyées avec un mortier de chaux naturelle (ni chaux hydraulique artificielle, ni ciment) et de sable à granulométrie variée. Les joints marqués en creux ou en relief sont proscrits.

**Les menuiseries et ferronneries extérieures :**

Sur un même bâtiment, les volets, persiennes, menuiseries et ferronneries seront de couleur identique.

**Constructions anciennes :**

- Les menuiseries nouvelles seront en bois, à ouvrant à la française et à trois carreaux par vantail en règle générale ou en fonction de l'architecture du bâtiment. Les volets seront de préférence en bois plein et sans écharpe.
- Les fenêtres et volets seront peints de couleur claire (beige, gris, gris bleu, gris vert...). Le blanc pur, le ton bois, les vernis, les lasures ne sont pas autorisés.

**Constructions neuves :**

Les fenêtres et volets seront peints de couleur claire (beige, gris, gris bleu, gris vert...). Le blanc pur, le ton bois, les vernis, les lasures ne sont pas autorisés.

**Les constructions annexes :**

Les constructions annexes (garages, abris de jardin, buanderies...) doivent :

- être, si possible, intégrées ou accolées au bâtiment principal,
- utiliser les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

**Les clôtures :**

Les clôtures seront de même nature que le bâtiment auquel elles se rapportent.

**ARTICLE Nh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE Nh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale au moins équivalentes.

Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI**

### **Caractère de la zone**

La zone NI est une zone naturelle destinée aux activités du centre hippique.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- les lotissements à usage d'activité ou d'habitation,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping,
- les carrières.

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

Sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux activités du centre hippique,
- les constructions à usage d'habitation et d'hébergement liés aux activités du centre hippique,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.
- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### **1 – Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – Assainissement**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
- L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement à réaliser dans l'avenir.

## **ARTICLE NI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE NI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

## **ARTICLE NI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE NI 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE NI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ne doit pas excéder 7 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages dont les impératifs techniques imposent une hauteur supérieure.

## ARTICLE NI 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

### *Règles générales*

- Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible groupé.
- Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- Les habitations liées au gardiennage présenteront la même architecture que le bâtiment d'activité.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- Les matériaux réfléchissants sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les teintes des enduits, bardages en façades et matériaux de toiture seront de tonalité moyenne ou foncée. Les teintes claires, sur de grandes superficies, et le blanc sont proscrites.
- Les couleurs vives ou claires sont réservées à des éléments de faibles surfaces.
- Les différentes façades seront traitées avec une égale qualité.
- Les enseignes sont limitées à la raison sociale de la société et sont apposées sur le bâtiment.

### *Toitures*

- L'aspect des toitures sera identique à celui des toitures existantes. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises naturelles de format rectangulaire.
- Toutefois d'autres matériaux pourront être éventuellement autorisés pour tenir compte de la fonction des constructions.

### *Nuancier*

Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « *les couleurs dans l'architecture du Limousin* » annexé au présent règlement.

### ***Clôtures***

Les clôtures seront nettement marquées. Elles seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut, soit par des murs en pierre ou en matériaux enduits respectant la tonalité des façades.

## **ARTICLE NI 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE NI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces compris entre les constructions et l'alignement devront être traités en espaces verts.

Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE NI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,25.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt**

### **Caractère de la zone**

La zone Nt est une zone naturelle dans laquelle on autorise des équipements de tourisme et de loisirs tout en préservant au maximum les sites, paysages et environnement.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Nt 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article Nt 2.

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

Sont admis :

- l'aménagement des constructions anciennes à condition que leur aspect soit maintenu,
- les établissements et installations de tourisme, de sport ou d'activités culturelles, publics ou privés, ainsi que les constructions destinées à l'hébergement temporaire (hôtel, motel, village de vacances) et les habitations destinées aux personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction, l'animation, le fonctionnement ou la surveillance des services et installations,
- les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt général sous réserve d'une intégration satisfaisante (bassin de rétention, transformateur, etc.).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des voies indiquées sur les documents graphiques par les alignements d'étoiles, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.

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

### 1 – Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle.
- Les forages et captages particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire. Le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

### 2 – Assainissement

#### *A – eaux usées :*

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, les fossés ou les égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

#### *B - eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain..

## **ARTICLE N° 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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

La marge d'isolement de la construction par rapport aux limites de propriété doit être au minimum égale à la hauteur de la construction mesurée en tout point sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Non réglementé.

## ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au sommet de la construction.

Elle ne peut excéder 9 mètres à compter du point le plus bas du terrain naturel.

## ARTICLE N° 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

### *Aspect extérieur :*

- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et végétalisés ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent, et autant que possible groupé.
- Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les bâtiments devront affirmer, par leur architecture, leur fonction économique.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- Les habitations liées au gardiennage présenteront la même architecture que le bâtiment d'activité.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.
- Les **couleurs des façades** seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier régional : « *Les couleurs dans l'architecture du Limousin* » annexé au présent règlement.
- Les **toitures existantes** devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux d'aspect et de couleur identiques.
- Les **toitures neuves** seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune.

### **Clôtures**

- Les clôtures sont facultatives.
- Elles doivent être constituées, soit par des haies champêtres, soit par des grillages accompagnés de haies champêtres.
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres.

### **ARTICLE N° 12 – STATIONNEMENT**

- Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles ou agrandissements ou changements de destination de locaux existants.
- En cas d'impossibilité totale ou partielle, le constructeur peut éventuellement être autorisé soit à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné, soit à bénéficier des dispositions compensatoires prévues à ce titre par le Code de l'Urbanisme à l'article L.421-3.

### **ARTICLE N° 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les dépôts et stockages à l'air libre devront être dissimulés par des murets, des cloisons de bois ou une composition végétale adaptée au paysage environnant, à base d'essences locales et variées.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,5.