Département de la Corrèze

USSAC

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3 DU PLU

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
approuvant la modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme
en date du 17 mai 2022

Rédaction (modification simplifiée n°3 :
URBAPOP 82 000 MONTAUBAN

SOMMAIRE.

Titre I. Informations générales. 3

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser. 7

Zone UA. 7
Zone UB. 16
Zone UC. 24
Zone UD. 32
ZONE UX 40
ZONE UXd 47
Zone AU I 55
Zone AU II 62
Zone AUx I 63
Zone AUx II 69
Zone Aui 70

Titre III. Zones agricoles et naturelles. 78

Zone A 78
Zone Naturelle (N) 85

ANNEXE 92

Préambule

Titre I. Informations générales.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, ainsi que des articles R.123-1, R.123-4, R. 123-5, R.123-6, R.123-7, R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.
Il a été modifié conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan.

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

Article 2 – Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols.

- En vertu de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code précité qui restent applicables.

- S'ajoutent ou se substituent aux règles du présent P.L.U., les dispositions concernant les vestiges et sites archéologiques, pour lesquels les autorisations d'urbanisme sont soumises aux dispositions des articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
En outre, sont rappelés l'article 14 de la Loi validée du 27 septembre 1941 et les articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, relatifs aux crimes et délits contre les biens.

- Les demandes d'autorisation de construire sont soumises aux dispositions de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article R421-16 , concernant notamment les consultations de l'Architecte des Bâtiments de France ou de la Commission de Sécurité compétente.

- L'utilisation des enseignes, des dispositifs de publicités et des pré-enseignes est soumise à la Loi de 1979 avec ses décrets ou circulaires d'application.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration telle que prévue à l'article R421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

- Les exhaussements et les affouillements sont autorisés dans toutes les zones à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de voies nouvelles prévues en emplacements réservés au présent PLU

- Le Permis de Démolir est exigé sur l'ensemble des zones U de la commune, conformément aux dispositions de l'article L.451-1 et s du Code de l'Urbanisme.

- Le Droit de Préemption Urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du P.L.U.

- La reconstruction après sinistre est soumise à autorisation d'urbanisme. Sauf cas exceptionnel d'arguments architecturaux contraires et sauf existence de servitude, la reconstruction après sinistre sera admise soit en respect des règlements de la zone, soit à l'identique.

Par ailleurs, le Règlement
- respecte les dispositions de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme.
Il est signalé qu'Ussac est située dans le périmètre du Schéma Directeur du Pays de Brive.
- respecte les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, reportées au Plan des Servitudes et à la Liste, annexés au Plan.

Il prévoit les dispositions permettant la mise en œuvre des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il prend en considération
les directives de protection et de mise en valeur des paysages, notamment en ce qui concerne le « volet paysager », l'urbanisation des « Entrées de Ville » ou l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques,
ainsi que la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, grâce notamment aux dispositions des articles 4 « Desserte par les Réseaux ».

Ussac est située hors zones de Montagnes, de Bruit des Aérodromes et de Littoral.

Enfin,
• Le plan des servitudes d'utilité publique détermine notamment les secteurs où l'article R 421-16 s'applique. Il mentionne également le Plan de Prévention du Risque Inondation, lequel est joint en annexe et auquel il convient de se reporter pour tout projet éventuel sur des parcelles riveraines.

• Sont rappelées les dispositions du Titre deuxième du Code de l'Urbanisme, notamment le fait que les Permis de Construire sont délivrés sans préjudice du droit des tiers.

• En outre, en tant que de besoins et en respect des articles L.422 .2 et R.422.2 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation devra définir avec précision les éléments visuels environnants tels que les volumes et le caractère des bâtis voisins, les perspectives visuelles, le mode d'insertion des constructions dans le milieu avant et après projet, ainsi que le traitement des accès et abords.

Article 3 – Division du territoire en zones.

- La commune est divisée :
• en zones urbaines (U) dans lesquelles la capacité des équipements publics existants, ou en cours de réalisation, permet d'admettre immédiatement des constructions.
• en zones d'urbanisation future AU,
• en zone agricole A (zone de richesses agricoles)
• et en zone naturelle N (zone de protection).

- Sur le document graphique de zonage du P.L.U., figurent en outre :

• Les Espaces Boisés Classés à conserver.
• Le tracé et le gabarit des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer.
• Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
• Les zones de bruit le long de la RD 901, de l'A 20 et de l'A 89 classées infrastructures bruyantes au titre du décret 95.21 du 9 janvier 1995.
• Les marges de recul au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes A20 et A89 et 75 m de part et d'autre de l'axe des RD 901 et 920.

- Les zones urbaines et à urbaniser sont réglementées par les dispositions du Titre II :
Chapitre I Zone UA,
Chapitre II Zone UB,
Chapitre III Zone UC,
Chapitre IV Zone UD,
Chapitre V Zone UX,
Chapitre VI Zones AU I,
Chapitre VII Zones AU II (qui nécessiteront une modification ou une révision du PLU pour permettre leur ouverture à l'urbanisation).
Chapitre VIII Zones AUX I, destinées à l'accueil d'activités économiques
Chapitre IX Zone AUx II destinée à l'accueil d'activités (qui nécessiteront une modification ou une révision du PLU pour permettre leur ouverture à l'urbanisation),
Chapitre X Zone Aui, destinée à un développement à usage d'activités (correspond à la ZONE D'ACTIVITES USSAC-DONZENAC).

- Aux zones agricoles et naturelles s'applique le Titre III
Chapitre I Zone A,
Chapitre II Zone N.

- Les terrains classés par le Plan comme Espaces Boisés à conserver et protéger sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 – Adaptations mineures régies par l'article L.123-1.

Aucune dérogation ne peut être faite au règlement du P.L.U. à l'exception des adaptations mineures lorsque, explicites et motivées, elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Cependant, les articles 1, 2 et 14 des règlements de zone ne peuvent être concernés.
Il prévoit les dispositions permettant la mise en œuvre des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 5 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ceux-ci sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Article 6– Dispositions applicables en zone de risque.

Les zones signalées comme présentant un risque "mouvement de terrain-effondrement" sont reportées dans les pièces graphiques du P.L.U. à l'exception des secteurs où sont indiqués des "phénomènes potentiels", trop difficiles à localiser (la carte générale des mouvements de terrain figure en annexe).
De la même manière, les zones signalées comme concernées par le risque "inondation" sont reportées sur les documents graphiques.

Par ailleurs, la commune d'Ussac est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) sur le bassin versant de la Vézère. Celui-ci a fait l'objet d'un arrêté d'approbation préfectoral en date du 29 août 2002. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et, à se titre, est annexé au document de PLU.
Le règlement du PPRI, annexé au présent PLU, "fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur (règlements d'urbanisme ou règlements de construction)".
Les zones présentant un risque sont classées dans les pièces graphiques du PLU en zone naturelle inondable (Ni). Il convient pour cette zone de se reporter aux dispositions de la zone rouge du PPRI du bassin de la Vézère.
Le contrôle de l'urbanisation y est strict, avec pour objectif : "la sécurité des personnes et la préservation du rôle déterminant de ces champs d'expansion des crues par interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre le volume de stockage de la crue".

L'inconstructibilité y est la règle générale. Sont cependant "admis, sous condition, certains travaux d'extension limitée, d'entretien, de réparation et certains ouvrages techniques et infrastructures ainsi que les constructions nécessaires à la mise en valeur de l'agriculture".

Article 7 – Recul par rapport aux voies

En application de l’article L.111-1-4 du code de l’urbanisme « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d’autre de l’axe des autoroutes et de 75 mde part et d’autre des autres routes classées à grande circulation […] »
Les zones de recul liées à l’A20, l’A89 et les RD901 et 920 sont reportées aux documents graphiques. Seules la ZAC de la Gare et la Zone d’activités Ussac_Donzenac font l’objet de dispositions dérogatoires définies dans le règlement des zones UDx et Aui.

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser.

Zone UA.

Caractéristique de la Zone UA.

Zone d'habitat, d'activités et de services correspondant à certains secteurs anciens de la commune, le Bourg, Chaumont, Lintillac, Sirogne, Saint-Antoine les Plantades, qui en raison de leur caractère nécessitent des règles de protection particulières.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes, sous forme de constructions denses, généralement implantées à l'alignement et en ordre continu pour préserver le caractère général de ce secteur.

Certains secteurs de la zone UA sont concernés par le tracé de la R.D. 921, classée comme axe de transport terrestre dit bruyant de type I, au sens de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, axe bruyant figuré aux plans de zonage.
De ce fait, les constructeurs devront prendre toute mesure utile pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont susceptibles d'être concernés par les nuisances résultant de la R.D. 921.

Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

4 – Dans le secteur du centre du Bourg et les villages de Chaumont, de Lintillac et de Saint-Antoine les Plantades en raison de la présence de sites archéologiques inventoriés, les autorisations d'occuper le sol seront soumises à l'application de l'article R-111-4 du code de l'Urbanisme qui stipule que "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conversation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

5 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles et d'entrepôts commerciaux ;
- les lotissements d'activités ;
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions de l'article UA2
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de voies nouvelles prévues en emplacements réservés ;
- les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,…

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce (jusqu'à 300 m² de surface de vente), d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, sous réserve que :
  - leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées, et à condition que ces constructions, les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent pas les nuisances.
  - leur implantation soit prévue dans un rayon maximum de 50 mètres par rapport aux autres constructions agricoles existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3.

Article UA 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,

- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 mètres.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau collectif (Chaumont et Saint Antoine les Plantades), et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues

d'une filière de type « filtre à sable drainant » (ou d'autres filières homologuées) qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante, lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une tranchée drainante sur le terrain et si la qualité du rejet répond au normes en vigueur.

3 – Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en respect des dispositions de l'article 640 du Code Civil.

Il sera préconisé à chaque fois que cela est possible une infiltration sur la parcelle pour les nouvelles constructions.

Les surfaces de terrain qui seront imperméabilisées (voirie, stationnement, espaces minéralisés, publics ou privés) devront être équipées d'un système de traitement des eaux de ruissellement afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel.

Si un réseau, propre à recevoir les eaux pluviales, existe, les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce collecteur public.

Dispositions concernant les écoulements d'eau entre propriété privée et domaine public :
Les eaux de ruissellements en provenance des terrains privés seront canalisées avant leur arrivée sur la voie publique avec un caniveau en limite du domaine public chaque fois que cela sera nécessaire.
Les servitudes d'écoulement d'eau en provenance de la voie publique seront maintenues.
Les installations seront contrôlées par les services communaux au commencement et à la fin des travaux.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article UA 5 – Caractéristiques des unités foncières.

La superficie de la parcelle doit être compatible avec la filière d'assainissement préconisée.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait maximal de 4 mètres par rapport à celui-ci.

Toutefois,
- un retrait différent peut être imposé pour des raisons, techniques, esthétiques ou de sécurité,

- une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, notamment dans les cas suivants :

- si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture,
- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse ».
La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Dans une bande de 16 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée

- soit en ordre continu donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie,
- soit en ordre semi continu donc contiguë à une seule des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie et dans ce cas un retrait minimum de 3 mètres sera observé par rapport à l'autre limite.

Au-delà de la bande des 16 mètres,
les constructions pourront être édifiées sur une des limites séparatives sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurés sur cette limite, à partir du terrain naturel et au milieu de la façade tous les 12 mètres linéaires.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- en fond de parcelle, les constructions peuvent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière qui ne touchent pas une voie, au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée à partir du sol naturel et jamais inférieure à 3 mètres.
- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole seront implantées dans un rayon maximum de 50 mètres par rapport aux autres constructions agricoles existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3.

Article UA 9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementée.

Article UA 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est limitée à 9 mètres, sauf pour les constructions agricoles, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole : la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 mètres comptés du sol naturel au faitage de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Article UA 11 – Aspect extérieur.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, des sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur volumétrie, leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Les architectures de type « provençale », chalet alpin, etc.… sont proscrites.

Pour les abris de jardin de faibles dimensions (16 m^2 maximum), des matériaux et des pentes de toit différents de ceux énoncés dans cet article pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration notamment au niveau de leur implantation et de leurs teintes.

1 – Façades.

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
Les enduits seront dans les tons de la palette déposée en mairie.
En cas de réhabilitation :

- Les parties en pierre de taille doivent rester apparentes.
- Les enduits seront constitués de chaux et de sable

Façades des constructions à usage agricole
Un revêtement de façade d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé,
l'usage du blanc ou de matériaux brillants est proscrit.
L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera
laissé de teinte naturelle ou peint dans une teinte en harmonie avec l'environnement.
L'usage du vernis est proscrit.

2 – Ouvertures.

Dans le cas de réhabilitation :
Pour les parties vues du domaine public, les ouvertures en façade doivent conserver, et le cas échéant, restituer, les proportions et les formes des baies originelles.

L'usage des menuiseries en PVC et des lasures est interdit.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les menuiseries seront en bois, peint (l'usage du vernis et des lasures est proscrit) ou en aluminium de teinte rouge foncé, gris anthracite, brun (l'aluminium naturel est proscrit).

Pour les magasins, les devantures seront en bois peint ou en aluminium laqué, l'usage du vernis et des lasures est proscrit.

Dans le cas de construction neuve :
Pour les parties vues du domaine public, les ouvertures en façade s'inspireront des proportions et des formes de celles des bâtiments anciens environnants (soit un rapport de 1.4 en hauteur pour 1 en largeur).

L'usage des menuiseries en PVC est interdit.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les menuiseries seront en bois, peint (l'usage du vernis et des lasures est proscrit) ou en aluminium de teinte rouge foncé ou brun (l'aluminium naturel est proscrit).

Pour les magasins, les devantures seront en bois peint ou en aluminium laqué, l'usage du vernis et des lasures est proscrit.

Les choix de couleurs seront en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains.

2 – Toitures.
Lorsqu'ils sont autorisés, les panneaux solaires et les baies de toitures doivent être encastrés dans le

pan de la couverture et disposés en cohérence avec les axes principaux de composition des façades.
Les panneaux solaires seront implantés en bas de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le cas de réhabilitation :
La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes) sera conservée.
La couverture sera réalisée en ardoises naturelles.
Les cheminées et les ouvertures en toiture seront conservées dans leurs formes et proportions et réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Dans le cas de construction neuve :
Les toitures seront à 2 pans, avec ou sans croupes.
Elles possèderont au maximum deux lignes de faîtage
La pente minimale sera de 35° (soit 70%) à l'égout.
La couverture doit être en ardoises naturelles.
Les matériaux pour les constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Dans le cas d'extension, la pente de toit doit être identique à l'existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Toitures des constructions à usage agricole :
Les toitures à une pente sont autorisées.
Un revêtement de toiture d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé.
Les bacs acier seront peints d'une couleur sombre (vert foncé, marron, gris anthracite, etc.…) et mate.

3 – Clôtures.
Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.
Elles doivent faire l'objet d'une note descriptive.
Leur hauteur n'excédera pas 1 m 60.
Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale d'essences locales mélangées. Les écrans végétaux de thuyas, lauriers, etc.… et autres persistants sont proscrits.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts et l'utilisation du PVC (pour les clôtures et les portails) est interdite.
La teinte de l'enduit sera identique à celle du bâtiment principal.
Les clôtures seront constituées :
- par une partie pleine de 0,60 mètres de hauteur surmontée ou non d'une partie à claire voie.

Dans le cas de réhabilitation d'un mur de clôture existant :
Il sera reconstitué à l'identique.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes,
il sera réalisé au minimum :
• pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
• pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement

par logement plus une place par tranche de 50 m² de SHON (garage ou aire aménagée),
• pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,
• pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle à manger,
• pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

> A défaut de pouvoir satisfaire à l'une des conditions énoncées ci-dessus, le pétitionnaire sera invité à verser, pour chaque place de stationnement manquante, la participation prévue en vue de la réalisation d'aires de stationnement public, dans les conditions définies par les textes.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les groupes d'habitations doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,60 mètres. Elles peuvent être doublées d'un grillage si le feuillage n'est pas persistant.

Des plantations arborées et/ou une haie paysagère et arborée devront être mises en place en accompagnement des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

Article UA 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Il n'est pas fixé de COS en zone UA.

Zone UB.

Caractéristique de la Zone UB.

Zone urbaine à caractère résidentiel, elle concerne des secteurs d'habitat récent.

L'accueil de commerces, d'hôtellerie, de services et d'activités non nuisantes y est autorisé. Cette zone est partiellement concernée par le risque mouvement de terrain. Au lieu-dit "le Peuch", il est créé un secteur UBr en raison de l'aléa.

Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles et d'entrepôts commerciaux ;
- les lotissements d'activités ;
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions de l'article UB2
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de voies nouvelles prévues en emplacements réservés ;
- les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,…

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions à usage d'habitation, de commerce (jusqu'à 300 m² de surface de vente), d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),

- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, sous réserve que :
  - leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées, et à condition que ces constructions, les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent pas les nuisances.
  - leur implantation soit prévue dans un rayon maximum de 50 mètres par rapport aux autres constructions agricoles existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3.

Article UB 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- voirie principale :
  - largeur de chaussée : 5 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m,

- voirie secondaire :
  - largeur de chaussée : 3,5 m,
  - largeur minimale de plate-forme : 6 m.

Pour un passage appelé à ne desservir que 2 maisons, une largeur de chaussée de 3,5 m, dans une emprise de 5 m, sera admise.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 mètres.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.
Elaboration du PLU de la commune de Ussac – Règlement – mars 2008. 15

2 – Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau collectif (Chaumont et Saint Antoine les Plantades), et seulement dans ce cas,

> les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.
> Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
> L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type « filtre à sable drainant » (ou d'autres filières homologuées) qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante, lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une tranchée drainante sur le terrain et si la qualité du rejet répond au normes en vigueur.

3 – Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en respect des dispositions de l'article 640 du Code Civil.

Il sera préconisé à chaque fois que cela est possible une infiltration sur la parcelle pour les nouvelles constructions.

Les surfaces de terrain qui seront imperméabilisées (voirie, stationnement, espaces minéralisés, publics ou privés) devront être équipées d'un système de traitement des eaux de ruissellement afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel.

Si un réseau, propre à recevoir les eaux pluviales, existe, les aménagements devront garantir

l'écoulement des eaux pluviales dans ce collecteur public.

Dispositions concernant les écoulements d'eau entre propriété privée et domaine public :
Les eaux de ruissellements en provenance des terrains privés seront canalisées avant leur arrivée sur la voie publique avec un caniveau en limite du domaine public chaque fois que cela sera nécessaire.
Les servitudes d'écoulement d'eau en provenance de la voie publique seront maintenues.
Les installations seront contrôlées par les services communaux au commencement et à la fin des travaux.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article UB 5 – Caractéristiques des unités foncières.

La taille des parcelles devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé par le schéma directeur.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 9 mètres de l'axe de la voie publique.

Toutefois, une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, notamment dans les cas suivants :

- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Dans une bande de 25 mètres de profondeur calculée à partir de l'axe de la voie de desserte, toute construction doit être implantée

- soit en ordre semi continu donc contiguë à une seule des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie et dans ce cas un retrait minimum de 3 mètres sera observé par rapport à l'autre limite,
- soit en ordre discontinu, dans ce cas un retrait minimum de 3 mètres sera observé par rapport à chacune des limites séparatives qui touchent une voie.

Au-delà de cette bande de 25 m, les constructions pourront être édifiées :

- soit sur une des limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurés sur cette limite, à partir du terrain naturel et au milieu de la façade tous les 12 mètres linéaires,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux différentes limites.

Des implantations différentes sont admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UB 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toits non compris.
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole seront implantées dans un rayon maximum de 50 mètres par rapport aux autres constructions agricoles existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3.

Article UB 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 40 %.

Article UB 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m, sauf pour les constructions agricoles, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole : la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 mètres comptés du sol naturel au faitage de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Article UB 11 – Aspect extérieur.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, des sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur volumétrie, leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Les architectures de type « provençale », chalet alpin, etc.… sont proscrites.

Pour les abris de jardin de faibles dimensions (16 m^2 maximum), des matériaux et des pentes de toit différents de ceux énoncés dans cet article pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration notamment au niveau de leur implantation et de leurs teintes.

1 – Façades.
Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
Les enduits seront dans les tons de la palette déposée en mairie.
Le bois sera laissé brut ou sera de teinte sombre et mate dans un gris neutre légèrement coloré. Les tons de miel, blond, doré, etc… et les couleurs criardes sont proscrits.
L'usage du vernis et des lasures est interdit.

Les choix de couleurs seront en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains.

Façades des constructions à usage agricole
Un revêtement de façade d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé,
l'usage du blanc ou de matériaux brillants est proscrit.
L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera
laissé de teinte naturelle ou peint dans une teinte en harmonie avec l'environnement.
L'usage du vernis est proscrit.

2 – Toitures.

Pente :
La pente recommandée est de 35° (soit 70%) à l'égout.
Une pente minimale de 30° (soit 58%) à l'égout pourra être autorisée.

Les toitures « terrasses » et autres toitures à très faible pente (moins de 15%) ne seront autorisées que pour des ouvrages de faible surface (moins de 20 m2) tels qu'auvents, coursives, liaisons…
Une pente de toit différente pourra être autorisée pour des toitures végétalisées, sous réserve d'une architecture contemporaine de qualité, d'une bonne intégration dans le bâti et les paysages existants (volumes, matériaux et teintes).
Dans le cas d'extensions et de réhabilitation:
La pente de toit doit être identique à l'existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Matériaux de couverture :
La couverture doit être de préférence en ardoises naturelles.
Dans le cas de terre cuite, les matériaux plans (sans onde hors onde faible de recouvrement) sont autorisés.

Les matériaux doivent être : soit de teinte ardoise,
soit, dans le cas d'utilisation de terre cuite, de teinte rouge foncé.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Toitures des constructions à usage agricole :
Les toitures à une pente sont autorisées.
Un revêtement de toiture d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé.
Les bacs acier seront peints d'une couleur sombre (vert foncé, marron, gris anthracite, etc.…) et mate.

3 – Clôtures.
Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.
Elles doivent faire l'objet d'une note descriptive.
Leur hauteur n'excédera pas 1 m 60.
Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale d'essences locales mélangées. Les écrans végétaux de thuyas, lauriers, etc.… et autres persistants sont proscrits.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
La teinte de l'enduit sera identique à celle du bâtiment principal.
Les clôtures seront constituées :

• Le long des voies publiques ou d'usage collectif, par un mur bas de 0,40 mètre minimum et de 1 mètre maximum surmonté d'une partie à claire voie ou en grillage.

• Entre parcelles privées, d'éléments à claire voie doublés d'une haie d'arbustes, avec ou sans mur bahut. Les grillages sont admis dans ces mêmes conditions.

Article UB 12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes,
il sera réalisé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement plus 1 place pour 50 m² de SHON (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,

• pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle à manger,
• pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les groupes d'habitations doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,60 mètres. Elles peuvent être doublées d'un grillage si le feuillage n'est pas persistant.

Des plantations arborées et/ou une haie paysagère et arborée devront être mises en place en accompagnement des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

Article UB 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Zone UC.

Caractéristique de la Zone UC.

Il s'agit d'une zone d'habitat constituée par des extensions pavillonnaires, implantées sans souci de cohérence, principalement de façon linéaire le long des voies. Les constructions y sont espacées.
La Zone UC aura vocation à accueillir des habitations individuelles, isolées ou en petits lotissements, mais aussi des services et de l'artisanat.

Certains secteurs en zone UC sont concernés par le tracé de la RD 901, classée comme infrastructure bruyante au titre du décret 95.2 du 9 janvier 1995, axe bruyant figuré aux plans de zonage.
De ce fait, les constructeurs devront prendre toute mesure utile pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont susceptibles d'être concernés par les nuisances résultant de la RD 901.
Le secteur de la zone UC situé en bordure de la RD 901 est soumis au recul de 75 m (voie classée à forte circulation) au titre de l'article L.111-1-4.

Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles et d'entrepôts commerciaux ;
- les lotissements d'activités ;
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions de l'article UC2
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de voies nouvelles prévues en emplacements réservés ;
- les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;

- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,…

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce (jusqu'à 300 m² de surface de vente), d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, sous réserve que :
  - leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées, et à condition que ces constructions, les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent pas les nuisances.
  - leur implantation soit prévue dans un rayon maximum de 50 mètres par rapport aux autres constructions agricoles existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3.

Article UC 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Aucun accès direct ne sera admis sur les Routes Départementales.

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- voirie principale :
  - largeur de chaussée : 5 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m,

- voirie secondaire :
  - largeur de chaussée : 3,5 m,
  - largeur minimale de plate-forme : 6 m.

Pour un passage appelé à ne desservir que 2 maisons, une largeur de chaussée de 3,5 m, dans une emprise de 5 m, sera admise.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 mètres.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau collectif (Chaumont et Saint Antoine les Plantades), et seulement dans ce cas,

> les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.
> Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
> L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type « filtre à sable drainant » (ou d'autres filières homologuées) qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante, lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une tranchée drainante sur le terrain et si la qualité du rejet répond au normes en vigueur.

3 – Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en respect des dispositions de l'article 640 du Code Civil.

Il sera préconisé à chaque fois que cela est possible une infiltration sur la parcelle pour les nouvelles constructions.

Les surfaces de terrain qui seront imperméabilisées (voirie, stationnement, espaces minéralisés, publics ou privés) devront être équipées d'un système de traitement des eaux de ruissellement afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel.

Si un réseau, propre à recevoir les eaux pluviales, existe, les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce collecteur public.

Dispositions concernant les écoulements d'eau entre propriété privée et domaine public :
Les eaux de ruissellements en provenance des terrains privés seront canalisées avant leur arrivée sur la voie publique avec un caniveau en limite du domaine public chaque fois que cela sera nécessaire.
Les servitudes d'écoulement d'eau en provenance de la voie publique seront maintenues.
Les installations seront contrôlées par les services communaux au commencement et à la fin des travaux.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être enfouis.
Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article UC 5 – Caractéristiques des unités foncières.

La superficie des parcelles destinées à la construction devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les secteurs de la zone UC situés en bordure de la RD 901, les constructions devront être implantées à une distance de 75 m de l'axe de la voie (voir report sur document graphique).

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe et à 8 m de l'alignement (ou de la limite d'emprise) des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, une implantation différente pourra être admise dans les cas suivants :
- opérations groupées (lotissement ou groupe d'habitations) en ce qui concerne exclusivement l'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprise des voies de desserte intérieures à l'opération,
- pour les terrains n'ayant pas de façade sur la voie publique mais seulement un accès.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes

électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Toute construction doit être implantée

- soit en ordre semi continu donc contiguë à une seule des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie et dans ce cas un retrait minimum de 4 mètres sera observé par rapport à l'autre limite,
- soit en ordre discontinu, dans ce cas un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur, comptée à partir du sol naturel, et jamais inférieur à 3 mètres sera observé par rapport à chacune des limites séparatives qui touchent une voie.

Cependant, en fond de parcelle, des constructions de taille limitée, moins de 30 m² d'emprise au sol, peuvent implantées sur une des limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurés sur cette limite, à partir du terrain naturel et au milieu de la façade tous les 12 mètres linéaires.

Des implantations différentes sont admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UC 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Deux constructions non contiguës, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m.
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole seront implantées dans un rayon maximum de 50 mètres par rapport aux autres constructions agricoles existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3.

Article UC 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions doit permettre l'aménagement des dispositifs d'assainissement autonomes réglementaires lorsqu'ils sont admis,
sinon, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Article UC 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 7 m, sauf pour les constructions agricoles, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les
ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).
Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

D'autre part, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole : la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 mètres comptés du sol naturel au faitage de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Article UC 11 – Aspect extérieur.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, des sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur volumétrie, leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Les architectures de type « provençale », chalet alpin, etc.… sont proscrites.

Pour les abris de jardin de faibles dimensions (16 m^2 maximum), des matériaux et des pentes de toit différents de ceux énoncés dans cet article pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration notamment au niveau de leur implantation et de leurs teintes.

1 – Façades.
Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
Les enduits seront dans les tons de la palette déposée en mairie.
L'utilisation du bois-est admise en façade.-Le bois sera laissé brut ou sera de teinte sombre et mate dans un gris neutre légèrement coloré. Les tons de miel, blond, doré, etc… et les couleurs criardes sont proscrits.
L'usage du vernis et des lasures est interdit.

Les choix de couleurs seront en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains.

Façades des constructions à usage agricole
Un revêtement de façade d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé,
l'usage du blanc ou de matériaux brillants est proscrit.
L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera laissé de teinte naturelle ou peint dans une teinte en harmonie avec l'environnement.
L'usage du vernis est proscrit.

2 – Toitures.

Pente :
La pente recommandée est de 35° (soit 70%) à l'égout.
Une pente minimale de 30° (soit 58%) à l'égout pourra être autorisée.
Les toitures « terrasses » et autres toitures à très faible pente (moins de 15%) ne seront autorisées que pour des ouvrages de faible surface (moins de 20 m2) tels qu'auvents, coursives, liaisons…
Une pente de toit différente pourra être autorisée pour des toitures végétalisées, sous réserve d'une architecture contemporaine de qualité, d'une bonne intégration dans le bâti et les paysages existants (volumes, matériaux et teintes).
Dans le cas d'extensions et de réhabilitation:
La pente de toit doit être identique à l'existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Matériaux de couverture :
La couverture doit être de préférence en ardoises naturelles.
Dans le cas de terre cuite, les matériaux plans (sans onde hors onde faible de recouvrement) sont autorisés.

Les matériaux doivent être : soit de teinte ardoise,
soit, dans le cas d'utilisation de terre cuite, de teinte rouge foncé.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Toitures des constructions à usage agricole :
Les toitures à une pente sont autorisées.
Un revêtement de toiture d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé.
Les bacs acier seront peints d'une couleur sombre (vert foncé, marron, gris anthracite, etc.…) et mate.

3 – Clôtures.
Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.
Elles doivent faire l'objet d'une note descriptive.
Leur hauteur n'excédera pas 1 m 60.
Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale d'essences locales mélangées. Les écrans végétaux de thuyas, lauriers, etc.… et autres persistants sont proscrits.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
La teinte de l'enduit sera identique à celle du bâtiment principal.
Les clôtures seront constituées :

- Le long des voies publiques ou d'usage collectif, par un mur bas de 0,40 mètre minimum et de 1 mètre maximum surmonté d'une partie à claire voie ou en grillage.
- Entre parcelles privées, d'éléments à claire voie doublés d'une haie d'arbustes, avec ou sans mur bahut. Les grillages sont admis dans ces mêmes conditions.

Article UC 12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes,
il sera réalisé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement et une place pour 50 m² de SHON (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle à manger,
- pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article UC 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction et aménagements de surface (voies, allées, parkings…) doivent être végétalisés ou plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les lotissements ou groupes d'habitations doivent avoir un espace commun de 10 % de leur superficie totale planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,60 mètres. Elles peuvent être doublées d'un grillage si le feuillage n'est pas persistant.

Des plantations arborées et/ou une haie paysagère et arborée devront être mises en place en accompagnement des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

Article UC 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Le COS est fixé à 0.40

Zone UD.

Caractéristique de la Zone UD.

Cette zone concerne plusieurs hameaux de la commune.

Compte tenu de leur grand intérêt patrimonial (bâtiments, petit patrimoine, puits…) cette zone fait l'objet de mesures de protection particulières.

La zone UD a vocation à accueillir essentiellement des bâtiments d'habitation, dans des volumes en harmonie avec l'environnement bâti.

Un secteur UD indicé r (Udr) signale présence d'un risque mouvement de terrain

Rappels :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

4 – Dans les hameaux du Vergis et de Chastang, en raison de la présence de sites archéologiques inventoriés, les autorisations d'occuper le sol seront soumises à l'application de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme qui stipule que "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conversation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

.5 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés figurant au plan.

Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans cette zone sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD 2.

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les occupations et utilisations de sols suivantes :
- les constructions à usage d'habitation, de commerce (jusqu'à 300 m² de surface de vente), d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dès lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, sous réserve que :
  - leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées, et à condition que ces constructions, les aménagements, restaurations et extensions n'en augmentent pas les nuisances.
  - leur implantation soit prévue dans un rayon maximum de 50 mètres par rapport aux autres constructions agricoles existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3.

Article UD 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

Les rampes de sortie de garage en sous-sol doivent être aménagées en retrait de 5 mètres par rapport à la bande de roulement.

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :
- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,
- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manoeuvre des véhicules de service.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 mètres.

Article UD 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques

suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau collectif (Chaumont et Saint Antoine les Plantades), et seulement dans ce cas,

les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type « filtre à sable drainant » (ou d'autres filières homologuées) qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante, lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une tranchée drainante sur le terrain et si la qualité du rejet répond au normes en vigueur.

3 – Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en respect des dispositions de l'article 640 du Code Civil.

Il sera préconisé à chaque fois que cela est possible une infiltration sur la parcelle pour les nouvelles constructions.

Les surfaces de terrain qui seront imperméabilisées (voirie, stationnement, espaces minéralisés, publics ou privés) devront être équipées d'un système de traitement des eaux de ruissellement afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel.

Si un réseau, propre à recevoir les eaux pluviales, existe, les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce collecteur public.

Dispositions concernant les écoulements d'eau entre propriété privée et domaine public :
Les eaux de ruissellements en provenance des terrains privés seront canalisées avant leur arrivée sur la voie publique avec un caniveau en limite du domaine public chaque fois que cela sera nécessaire.
Les servitudes d'écoulement d'eau en provenance de la voie publique seront maintenues.
Les installations seront contrôlées par les services communaux au commencement et à la fin des travaux.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être enfouis. Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article UD 5 – Caractéristiques des unités foncières.

La superficie des parcelles destinées à la construction devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé.

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées à une distance maximale de 5 m de l'alignement (ou de la limite d'emprise) des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente pourra être admise dans les cas suivants pour les terrains n'ayant pas de façade sur la voie publique mais seulement un accès.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Dans une bande de 16 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée

- soit en ordre continu donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie,
- soit en ordre semi continu donc contiguë à une seule des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie et dans ce cas un retrait minimum de 3 mètres sera observé par rapport à l'autre limite.

Au-delà de cette bande de 16 m, les constructions pourront être édifiées :

- soit sur une des limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurés sur cette limite, à partir du terrain naturel et au milieu de la façade tous les 12 mètres linéaires,
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux différentes limites.

Des implantations différentes sont admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments

existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..

- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UD 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Deux constructions non contiguës, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toit non compris.
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole seront implantées dans un rayon maximum de 50 mètres par rapport aux autres constructions agricoles existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3.

Article UD 9 – Emprise au sol des constructions.

Sans objet.

Article UD 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 9 m, sauf pour les constructions agricoles, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

D'autre part, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole : la hauteur maximale autorisée est limitée à 6 mètres comptés du sol naturel au faitage de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Article UD 11 – Aspect extérieur.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, des sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur volumétrie, leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Les architectures de type « provençale », chalet alpin, etc.… sont proscrites.

Pour les abris de jardin de faibles dimensions (16 m^2 maximum), des matériaux et des pentes de toit différents de ceux énoncés dans cet article pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration notamment au niveau de leur implantation et de leurs teintes.

1 – Façades.
Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
Les enduits seront dans les tons de la palette déposée en mairie.
Le bois sera laissé brut ou sera de teinte sombre et mate dans un gris neutre légèrement coloré. Les tons de miel, blond, doré, etc… et les couleurs criardes sont proscrits.
L'usage du vernis et des lasures est interdit.

Les choix de couleurs seront en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains.

Façades des constructions à usage agricole
Un revêtement de façade d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé,
l'usage du blanc ou de matériaux brillants est proscrit.
L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera
laissé de teinte naturelle ou peint dans une teinte en harmonie avec l'environnement.
L'usage du vernis est proscrit.

2 – Toitures.

Pente :
La pente minimale sera de 35° (soit 70%) à l'égout.
Dans le cas d'extensions et de réhabilitation:
La pente de toit doit être identique à l'existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Matériaux de couverture :
La couverture doit être de préférence en ardoises naturelles.
Dans le cas de terre cuite, les matériaux plans (sans onde hors onde faible de recouvrement) sont autorisés.

Les matériaux doivent être : soit de teinte ardoise,

soit, dans le cas d'utilisation de terre cuite, de teinte rouge foncé.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Toitures des constructions à usage agricole :
Les toitures à une pente sont autorisées.
Un revêtement de toiture d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé.
Les bacs acier seront peints d'une couleur sombre (vert foncé, marron, gris anthracite, etc.…) et mate.

3 – Clôtures.
Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.
Elles doivent faire l'objet d'une note descriptive.
Leur hauteur n'excédera pas 1 m 80.
Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale d'essences locales mélangées. Les écrans végétaux de thuyas, lauriers, etc.… et autres persistants sont proscrits.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts et l'utilisation du PVC (pour les clôtures et les portails) est interdite.
La teinte de l'enduit sera identique à celle du bâtiment principal.
Les clôtures seront constituées :
- par une partie pleine de 0,60 mètres de hauteur surmontée ou non d'une partie à claire voie.

Dans le cas de réhabilitation d'un mur de clôture existant :
Il sera reconstitué à l'identique.

Article UD 12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes,
il sera réalisé au minimum :
• pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
• pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON (garage ou aire aménagée), avec un minimum de 1 place par logement,
• pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface d'activité.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article UD 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

L’implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction et aménagements de surface (voies, allées, parkings…) doivent être végétalisés ou plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l’opération d’aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les lotissements ou groupes d’habitations doivent avoir un espace commun de 10 % de leur superficie totale planté (à raison de 20 % d’arbres de haute tige).

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n’excédera pas 1,60 mètres. Elles peuvent être doublées d’un grillage si le feuillage n’est pas persistant.

Des plantations arborées et/ou une haie paysagère et arborée devront être mises en place en accompagnement des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

Article UD 14 – Coefficient d’Occupation du Sol.

Il n'est pas fixé de COS en Zone UD.

ZONE UX

Caractéristique de la Zone UX.

Zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de service.
Elle concerne 4 sites de la commune, afin de tenir compte des caractéristiques de chacun d'eux, il est instauré

- un secteur a pour le site de « Salomon »,
- un secteur b pour le site des « Lavauds ».
- un secteur c pour le site de « la Croix de l'Aiguillon »,
- un secteur d pour le site de la ZAC de la Gare qui conserve son règlement propre, lequel est donné in extenso après celui de la présente zone UX.

Rappel :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

4 – Dans le secteur du Griffolet, en raison de la présence de sites archéologiques inventoriés (sépultures et mur gallo romains, chapelle et château, les autorisations d'occuper le sol seront soumises à l'application de l'article R-111-4 du code de l'Urbanisme qui stipule que "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conversation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

5 – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.

Article UX -1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les logements sauf ceux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur ;
- les bâtiments liés à une exploitation agricole
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de voies nouvelles prévues en emplacements réservés ;
- les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus

usés, vieux chiffons, ordures,…

• dans le secteur des Lavauds, les établissements bruyants (attention aux bruits des groupes "froid"),

• dans le secteur c,
-"les établissements classés ou non qui seraient considérés, en raison des émanations, du bruit, des fumées, des poussières, des dangers de toutes sortes qu'ils sont susceptibles d'occasionner et des dégradations qu'ils risquent de porter à l'environnement immédiat de l'A 20et de la voie ferrée Paris-Montauban, comme incompatibles avec la proximité de ces infrastructures".

Article UX -2 – Occupation et utilisation du sol admises sous condition.

Ne sont admises que les occupations et utilisation de sol suivantes :
- les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts de commerce,
- l'extension des bâtiments existants,
- les logements qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité de l'établissement,
- Les installations classées justifiant de dispositions prises pour en limiter les nuisances

• Dans le secteur c, les constructions à usage d'ateliers et de magasins de stockage.

Article UX -3 – Accès et voirie.

1 – Accès.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3.50 m).

Dans le secteur c, "tout accès est interdit sur les voies publiques internes au secteur à moins de 30 mètres des carrefours".

Pour tous les secteurs, aucun accès direct ne sera autorisé à partir de la RD 170.

2 – Voirie.

La création et l'aménagement de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :
- largeur minimale de plate-forme : 10 m.
- largeur minimale de chaussée : 7 m,
- 2 trottoirs de 1,5 m de large,

Dans le secteur c, "la largeur des voies privées de desserte intérieure ne peut être inférieure à 4 mètres quand elles sont à sens unique et à 6 mètres quand elles sont à

double sens".

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

Dans le secteur c, "les voies sans issues doivent être terminées par une aire giratoire d'au moins 12 mètres de diamètre".

Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

Article UX -4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou installation qui de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau. Il en va de même pour les lotissements.

2 – Eaux usées.

Les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les producteurs d'effluents de nature non domestique doivent recueillir l'autorisation de les rejeter dans les réseaux d'assainissement publics et passer une convention avec le propriétaire du réseau conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé.

Notamment dans le secteur c, "les eaux résiduaires industrielles, à pollution organique ou chimique, ne pourront être rejetées au réseau qu'après un traitement approprié et avoir obtenu les autorisations nécessaires".

3 – Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en respect des dispositions de l'article 640 du Code Civil.

Il sera préconisé à chaque fois que cela est possible une infiltration sur la parcelle pour les nouvelles constructions.

Les surfaces de terrain qui seront imperméabilisées (voirie, stationnement, espaces minéralisés, publics ou privés) devront être équipées d'un système de traitement des eaux de ruissellement afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel.

Si un réseau, propre à recevoir les eaux pluviales, existe, les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce collecteur public.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être enfouis.

Article U X-5 – Caractéristiques des terrains.

Non réglementées.

Article UX -6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 20 et de l'A 89 et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 901.

Toute construction doit être implantée, par rapport à l'axe de la R.D 170, à une distance au moins égale à 25 mètres.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, desservant la zone, les constructions doivent être implantées à une distance de 8 mètres au moins de l'alignement.

Dans le secteur c, "les bâtiments à usage d'habitation, tels que définis à l'article UX – 2, ils pourront être édifiés dans la marge de recul, à condition que leur SHON n'excède pas 20% de la surface de cette marge de recul et que ces constructions ne créent pas une gêne pour la visibilité".

Article UX -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives telle que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une marge supérieure pourra être imposée pour des raisons de sécurité, en fonction des risques présentées par les installations.

Cette marge devra rester libre de toute occupation, même provisoire.

Article UX -8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contiguës, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 m, avant toit non compris.

Article UX -9 – Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UX -10 – Hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'activités est de 15 mètres, mesurée à partir du sol naturel et à la verticale de ce point (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Dans le secteur c, il est précisé "que la hauteur des bâtiments d'exploitation, par rapport au terrain naturel, est limitée à 15 mètres au faîtage et à 12 mètres à l'égout de toiture".

En ce qui concerne les bâtiments à usage de logement ou de bureaux, si ceux-ci ne dont pas intégrés aux bâtiments d'activités, leur hauteur à l'égout de toiture ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :
- dans le cas de constructions ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale,
- pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- ou, sauf dans le secteur c, pour les superstructures commerciales de type mâtsenseignes.

Article UX -11 – Aspect extérieur.

1 - Façades.
Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.
Les murs extérieurs, non construits en maçonnerie de pierres apparentes doivent être revêtus soit d'un enduit naturel ou d'un crépi, soit d'un bardage.
L'usage à nu des matériaux destinés à être revêtus, les imitations de matériaux, les bacs acier et menuiseries en aluminium de teinte naturelle et non laqués sont interdits.
L'utilisation de bardage en bois (ou en dérivés de bois) est autorisé. Le bois sera conservé dans sa teinte naturelle, peint ou lasuré. L'usage du vernis est interdit.

2 - Toitures.
Dans le cas de toiture apparente, la couleur des matériaux utilisés devra être
soit identique à celle des façades,
soit d'une teinte ardoise.
Les ouvrages en toiture, tels que chapiteaux de ventilation, lanterneaux, édicules pour monte-charge, devront être reculés des façades.

3 – Clôtures le long des voies publiques.
Les clôtures doivent être simples, en grillage, de couleur blanche ou verte, éventuellement supporté par un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,5 mètre..
Dans tous les cas, la hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.
Ces clôtures pourront être doublées d'une haie arbustive, conformément à l'article UX-13, de même hauteur.

En limites séparatives, les arbres et haies existants doivent être conservés et, le cas échéant, complétés par des plantations complémentaires, les clôtures nouvelles seront traitées de la même manière que celles définies le long des voies publiques.

En ce qui concerne le secteur c,
• "les projets seront soumis, dès le stade de l'esquisse, à l'architecte conseil de la DDE", en devront être joints "tous les éléments de l'aménagement envisagé et visant à permettre d'apprécier l'aspect des installations projetées à partir de l'A 20",
• pour la publicité "seules seront admises, sur les bâtiments, les inscriptions relatives à la raison sociale de l'établissement et à la nature de sa fabrication. Des panneaux ou enseignes publicitaires, ajourés ou non, placés horizontalement au dessus de la partie haute des bâtiments ou verticalement au droit des façades, peuvent être installés dans les conditions suivantes :
le bas des panneaux ne doit pas se trouver à plus de 1 mètre au dessus de la partie la plus haute du bâtiment ou à plus de 0,5 mètre du mur des façades,
la hauteur des panneaux ne doit pas excéder 1 mètre et la surface totale de ceux-ci ne doit pas être supérieure à 20 m²."

Article UX -12 – Stationnement.

Le stationnement des véhicules s'effectuera exclusivement à l'intérieur des terrains, en dehors des voies publiques ou privées ; en conséquence, les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être réservées en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service.

On respectera les critères suivants :
- pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement par tranche de 100 m² de la surface de plancher hors oeuvre de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de plancher hors oeuvre affectée à cet usage.
- pour les constructions à usage de commerce, une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre affectée à cet usage.
- pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et une place pour 10 m² de SHON projetée en salle de restaurant, ainsi qu'une aire de stationnement pour un autobus par tranche de 50 chambres.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

En ce qui concerne le secteur c, "en tout état de cause, la surface à prévoir ne doit pas être

inférieure à 35 m² pour 5 employés et la surface totale correspondante, comprenant également les parcs pour véhicules à 2 roues, ne sera jamais inférieure à 10% de la superficie cumulée de SHOB".

Article UX -13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.

A l'intérieur des propriétés,
• les espaces laissés libres de toute occupation doivent être engazonnées et plantées d'arbres et/ou d'arbustes et ce pour une surface minimale équivalente à 15% de celle de la parcelle.
Ils seront convenablement entretenus.
Les clôtures seront doublées d'une haie vive, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres, et associant plusieurs espèces locales.
Les dépôts et stockage à l'extérieur des bâtiments doivent être masqués soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies, les uns et les autres associant plusieurs espèces locales.
• Les parkings doivent être plantés d'arbres de haute tige, de telle manière que l'on compte un arbre planté pour quatre emplacements créés.
Les marges de reculement, le long de la R.D, devront faire l'objet d'un aménagement en espace vert.

En ce qui concerne le secteur c, "les acquéreurs des parcelles longeant la voie ferrée Paris-Montauban devront planter, en limite est de leur lot, un écran boisé d'une largeur minimale de 5 mètres, constitué d'arbres et d'arbustes d'essence locale".

Article UX -14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Il n'est pas fixé de COS en zone UX.

En ce qui concerne le secteur c, "le rapport du volume maximum des constructions, mesuré en mètres cubes, à la surface de l'unité foncière, mesurée en mètres carrés, sera au plus égal à 5 m3 par m²".

ZONE UXd
de la ZAC de la Gare.

Il s'agit d'une zone qui concerne exclusivement la ZAC de la Gare créée en 1997.
Le Règlement ci-dessous reprend donc intégralement celui de la ZAC. Il a seulement été procédé à des adaptations de présentation.

TITRE A – DISPOSITIONS GENERALES.

– Champ d'application.
Le présent règlement s'applique à la Zone d'Aménagement Concertée de la Gare à Ussac.
En application des articles L 311-1 et R 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

– Objet.
Les dispositions du présent règlement précisent les règles et conditions d'occupation des sols dans la Zone d'Aménagement Concertée de la gare à Ussac.

Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Les terrains concernés par de telles dispositions ou servitudes d'utilité publique font l'objet d'un rappel dans les documents joints.

Le présent règlement complète les indications et prescriptions définies sur le document graphique ci-joint. Ces documents constituent un ensemble cohérent de dispositions, de règles et de servitudes, et de ce fait ne peuvent être dissociés.

– Affectation et subdivision de la zone.
Pour les besoins de l'aménagement de la zone, il est prévu l'affectation de certains terrains pour des équipements publics et notamment un "emplacement réservé" pour un futur embranchement ferré, conformément aux dispositions du document graphique joint.

En dehors des terrains visés au paragraphe, ci-dessus, le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en secteurs repérés S.1 à S.2 constructibles selon la nature et le mode d'utilisation du sol défini aux chapitres correspondants du titre B.

– Dérogations.
Des adaptations mineures pourront être accordées par l'autorité compétente.

– Servitudes.
Les servitudes d'utilité publique applicables à la ZAC sont les suivantes :

- Ligne SNCF :
La réalisation de la ZAC a fait l'objet d'une concertation avec la SNCF, concertation

ayant abouti à la signature d'une convention annexée au programme des équipements publics. En conséquence, il n'est pas imposé de recul spécifique ni aucune autre contrainte pour les constructions situées sur les unités foncières riveraines de l'emprise SNCF.
Toute traversée ou emprunt du domaine Public de la SNCF doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

– Eau potable.
La desserte en eau potable sera assurée par le réseau du Syndicat intercommunal d'alimentation de l'Yssandonnais.

Concernant chaque parcelle, le réseau de distribution devra être protégé contre tout phénomène de retour d'eau par la mise en place de dispositifs adaptés immédiatement en aval du compteur volumétrique ainsi qu'à chaque point d'alimentation comportant un risque.
Les propriétaires devront transmettre les caractéristiques des dispositifs projetés à leur affectation à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de la Corrèze pour avis avant travaux.

– Eaux Usées.
Tout rejet d'eaux usées au milieu naturel est interdit. Celles-ci seront rejetées au réseau d'Eaux Usées général après pré-traitement éventuel afin de les rendre compatibles avec le traitement réalisé à la station d'épuration de la Ville de Brive.
Le rejet d'eaux usées industrielles dans le réseau ne sera autorisé qu'après étude des flux à éliminer et de leur nature polluante ou toxique.

– Eaux pluviales.
Un fossé en limite le long de la voie SNCF récupérera les eaux de ruissellement du coteau est.
En aucune façon, des eaux pluviales provenant des parcelles ne devront être rejetées dans ce canal d'évacuation, réservé aux eaux provenant du coteau est.

Les eaux pluviales seront collectées dans chaque unité foncière puis "dirigées vers l'ouest" et devront faire l'objet avant la sortie de chaque parcelle d'un traitement de " débourbage – déshuilage - séparation d'hydrocarbures". Elles seront rejetées dans le réseau général situé en façade ouest de chaque parcelle.

La canalisation d'évacuation des eaux pluviales de chaque lot devra être de diamètre adapté aux besoins :
- diamètre de 600 mm pour une superficie de 1 à 2 ha,
- diamètre de 800 mm pour une superficie de 2 à 3 ha,
- diamètre de 1000 mm pour une superficie > 3 ha.

La qualité des eaux pluviales de chaque unité foncière devra être compatible avec le traitement réalisé en bas de zone, pour un rejet dans le Maumont compatible avec l'exigence de classe 1B.

– Déchets.
Les déchets ménagers seront collectés par le SIRTOM de la région de Brive.

Les déchets autres, comme les déchets industriels feront l'objet d'un enlèvement spécifique par

des entreprises spécialisées, enlèvement à charge de l'industriel.
Leur stockage sera prévu de façon à ne pas être perceptible depuis l'A20, couvert de préférence.

– Débroussaillement.
L'intégralité de la surface couverte par la ZAC sera débroussaillée et ce débroussaillement fera l'objet d'un entretien continu à la charge des divers propriétaires successifs.

– Déboisement.
Tout déboisement sera interdit sur les espaces boisés à conserver ainsi que sur les espaces boisés créés. Seuls sont autorisés :
- les élagages,
- l'éclaircissement pour permettre le bon développement des sujets, l'entretien et la protection incendie.

– Raccordement.
Tout raccordement à quelque réseau que ce soit ne pourra être réalisé sans l'accord explicite et écrit du service ou de l'administration concessionnaire ou gestionnaire.

– Permis de construire.
Toute demande de permis de construire sera déposée à la Mairie d'Ussac.

Le SYMA A20 confiera au C.A.U.E. de la Corrèze ou à un architecte de son choix une mission d'assistance architecturale et paysagère aux constructeurs, afin de garantir la qualité architecturale et paysagère, ainsi que l'homogénéité de l'ensemble de la zone.
Des indications précises concernant le choix des matériaux, couleurs, clôtures, éclairages, publicités et plantations seront fournies aux constructeurs.

Il est donc fortement recommandé aux constructeurs d'y avoir recours dès le début de leurs études. Avant dépôt du permis de construire, le constructeur devra soumettre son projet pour avis au SYMA A20.

TITRE B – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Il a été instauré sur la ZAC deux secteurs

- un secteur 1, affecté à la construction des bâtiments à usage d'activités de transports, logistiques et activités connexes ainsi qu'à tous équipements collectifs en rapport avec les activités ou nécessaires à leur bon fonctionnement,

- un secteur 2, est affecté aux activités de services associées aux activités de transport et à celles de logistique : il s'agit donc d'activités de services aux véhicules et aux chauffeurs principalement. Ce pourrait être par exemple une station-service, un concessionnaire poids lourds ou bien un hôtel pour les chauffeurs.

De plus, dans ce secteur peuvent être admis des bâtiments à usage d'activités de transports, logistiques et activités connexes ainsi qu'à tous équipements collectifs en

rapport avec les activités ou nécessaires à leur bon fonctionnement.

Article UXd - 1 – Interdictions.

Dans les secteurs 1 et 2, sont interdits :
- les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité exercée sur la parcelle,
- les campings et caravanings, sauf à titre provisoire et pour la durée d'une construction ou d'un chantier,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les installations destinées aux exploitations agricoles.

Article UXd - 2 – Occupations du sol admises.

Dans les secteurs 1 et 2, sont admis les affouillements et les exhaussements pour les différents ouvrages prévues dans la ZAC (bassins de stockage, voiries).

Article UXd - 3 – Accès et voiries.

Dans les secteurs 1 et 2, Chaque unité foncière devra être desservie dans les conditions ne compromettant pas la circulation générale de la zone.
Les accès sur les voiries principales seront impérativement définis en accord avec les Services techniques du Centre Technique Départemental et ceux de la commune d'Ussac.
Voies intérieures à créer, l'aménagement des voies intérieures qui pourraient être créées sera réalisé par le SYMA A20 et deviendront publiques.

Article UXD - 4 – Branchements aux réseaux divers.

Dans les secteurs 1 et 2, toutes les constructions devront être raccordées aux réseaux publics de distribution d'eau et d'assainissement. Les installations diverses, alimentation des locaux, rejet, etc…, devront être réalisées en conformité avec les règlements en vigueur au point de vue sécurité et hygiène.

Les eaux industrielles rejetées devront répondre, au minimum, aux spécifications de la circulaire ministérielles du 06 juin 1953[1] et à la circulaire du Ministère de l'industrie du 24 mai 1963 étendant àtous les établissements industriels et commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduaires, les prescriptions de qualité applicables aux installations classées pour l'environnement.

Dans le secteur 1, ces eaux industrielles devront donc faire au minimum l'objet d'un traitement de séparation des hydrocarbures et d'un débourbage avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir obligatoirement l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public de la ZAC pour une pluie d'une période de retour de 20 ans. L'aménagement d'un lot ne devra pas rejeter un débit supérieur à celui déterminé par un coefficient de ruissellement de 0,68. Pour un débit supérieur, un aménagement interne au lot devra assurer la rétention du débit excédentaire.

Les lignes électriques et téléphoniques privées ou publiques seront réalisées en réseau souterrain

sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Article UXd - 5 – Surfaces et forme des lots.

Dans le secteur 1, les secteurs constructibles pourront être découpés en parcelles privatives appelées "unités foncières" affectées aux différents utilisateurs. Il n'y a pas de pré-découpage en lots, cette répartition se faisant au fur et à mesure de la commercialisation.

Dans le secteur 2, il pourra être découpé en parcelles privatives appelées "unités foncières" affectées aux différents utilisateurs. Il n'y a pas de pré-découpage en lots, cette répartition se faisant au fur et à mesure des acquisitions.

Article UXd - 6 – Implantations des constructions / limites d'emprises publiques et aux limites de
la ZAC.

Dans les secteurs 1 et 2, les bâtiments ou les installations ne pourront être implantés à moins de 10 mètres de la limite des chaussées publiques inscrites au document graphique et à moins de 10 mètres de la limite de la ZAC.

Dans le secteur 1, les façades principales devront être orientées face à l'autoroute A20 et à la voie de desserte principale intérieure à la zone.

Dans les secteurs 1 et 2, les équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateur par exemple) pourront être situés en limite d'emprise publique. Leur implantation fera l'objet d'une étude spécifique et concertée.

Article UXd - 7 – Implantation par rapport aux fonds voisins.

Dans le secteur 1, la construction en limite séparative est interdite. Les bâtiments ou installations ne pourront être implantée qu'à la distance minimale de 6 mètres de la limite séparative.
Dans le secteur 2, la construction en limite séparative est interdite. La distance horizontale mesurée entre l'égout du toit d'une construction et la limite séparative de deux fonds voisins doit êtreégale au minimum à 10 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toitet le sol à son aplomb.

Article UXd - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Dans les secteurs 1 et 2, les constructions non contiguës en vis-à-vis doivent être édifiées de manière qu'elles observent, par rapport aux baies des pièces principales d'habitation, les dispositions de l'article RIII-16 du code de l'urbanisme, la distance ne devant jamais être inférieure à10 mètres.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis desquelles l'article RIII-16 du code de l'urbanisme ne s'applique pas, la distance entre celles-ci ne pourra être inférieure à 10 mètres.

Article UXd - 9 – Pourcentage d'emprise au sol.

Dans les secteurs 1 et 2, l'emprise au sol des constructions établies en superstructures ne devra pas être supérieure à 50% de la surface totale de la parcelle acquise par l'intéressé.
Tous les dispositifs et installations techniques tels que :

- aires de stockage de matériels et produits,
- les bassins de décantation, de traitement et de recyclage,
- les tours de traitement,
- les conduites ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou de fumées,
- les cuves, chaufferies,…

devront être entièrement inclus dans les bâtiments et entièrement masqués.

Article UXd - 10 – Hauteur des constructions.

Dans le secteur 1, sauf adaptation justifiée par l'usage des bâtiments, la hauteur totale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout en cas de toiture en pente, et au sommet de l'acrotère en cas de toiture en terrasse, ne pourra pas dépasser 18 mètres, cette limite ne pouvant être dépassée que pour des appareillages externes (cages d'ascenseurs, dispositifs de ventilation, …) participant parfaitement de la composition architecturale.
Dans le secteur 2, sauf adaptation justifiée par l'usage des bâtiments, la hauteur totale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout en cas de toiture en pente, et au sommet de l'acrotère en cas de toiture en terrasse, ne pourra pas dépasser 15 mètres, cette limite ne pouvant être dépassée que pour des appareillages externes (cages d'ascenseurs, dispositifs de ventilation, …) participant parfaitement de la composition architecturale.

Article UXd - 11 – Aspect des constructions (qualité architecturale).

Dans les secteurs 1 et 2 :
Principe de présentation :

Tous les projets devront être présentés au Conseil Architectural (CAUE, architecte conseil de la Direction Départementale de l'Equipement, S.D.A, …) pour avis.

Harmonie architecturale et principes généraux :
Tous les bâtiments devront participer à une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement, et s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble bâti du secteur.
Tous les aménagements ou installations en décaissements devront donner lieu à une étude particulière jointe au permis de construire et soumise aux Services de l'Etat compétents.

Pour les toitures dont la pente serait supérieure à 10%, les quatre façades seront bardées pour masquer ces couvertures.

Matériaux employés :
Les matériaux de remplissage destinés a être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc…).
Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet, comme par exemple les bétons architectoniques.
Pour les façades principales constituant la vitrine de la zone sur l'A20, un soin tout particulier devra être observé. Sur ce point, le conseil de l'architecte de la zone est vivement recommandé.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que la façade principale, afin d'éviter l'aspect "fond de parcelle et arrière délaissé".
Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Entretien :
L'ensemble des superstructures, des plantations et des parties de terrain libre de chaque parcelle doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

Couleurs :
La polychromie des façades doit faire l'objet de documents particuliers dans le dossier d'exécution et, être en fonction des projets voisins. En tout état de cause, les teintes dominantes devront être grises (alu, anthracite, …) et il est recommandé de n'utiliser qu'une seule couleur vive, par exemple la dominante du logo de l'entreprise : les projets devront être communiqués au SYMA A20 pour information et avis.
Les toitures devront être de teinte "schiste" (ardoise, …).

Publicité et éclairage nocturne :
Tout affichage et publicité sont interdits.
Les enseignes – lumineuses ou non – en façades des bâtiments ou annexes sont autorisées si elles ne dépassent pas l'égout du toit ou l'acrotère de la terrasse.
Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

Clôtures :
Les clôtures en fils barbelés sont interdites.
Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétations mortes (cannage, etc…) sont interdites.
Les clôtures en grillage devront être de couleur verte.

Article UXd - 12 – Stationnement.

Dans les secteurs 1 et 2 :
Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des parcelles.

Nombre de places de stationnement pour véhicules légers :
Il doit être réservé sur l'unité foncière une place de stationnement par emploi.
Ce nombre ne sera pas inférieur à :
1. Une place pour 100 m² de SHON des locaux à usage industriel.
2. Une place pour 25 m² de SHON des locaux à usage de bureaux.
3. Il n'y a pas d'exigence minimale pour les locaux strictement affectés et mis à une activité principale de stockage.
4. Pour les entreprises de logistique ou de transport, une place pour 25 m² de SHON des locaux à usage de bureaux.

Article UXd - 13 – Espaces libres et plantes.

Dans les secteurs 1 et 2 :

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

Les surfaces boisées existantes ou à planter inscrites au document graphique du PAZ devront être impérativement respectées.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement doivent obligatoirement être aménagées en dallage piétons accessibles au public ou réservées à des plantations.

Les plantations de valeur devront être conservées. Les aires de circulation et de stationnement devront être soigneusement disposées, composées et plantées.

Article UXd - 14 – Possibilités.

Dans le secteur 1, les possibilités maximales d'occupation du sol sont les suivantes : 120 000 m² de surface hors d'oeuvre nette constructible.
Dans le secteur 2, les possibilités maximales d'occupation du sol sont les suivantes : 10 000 m² de surface hors d'oeuvre nette constructible.

Zone AU I

Caractéristique de la Zone AU I.

Zone naturelle concernant des secteurs situés en prolongement d'entités urbaines constituées telles que villages ou hameaux.

Eu égard à l'intérêt de la situation de ces secteurs, la commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre la desserte et réaliser les aménagements destinés à en sécuriser l'accès. Dès lors, la zone AU I pourrait être urbanisée à court ou moyen terme soit dans le cadre soit d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la diligence du (ou des) opérateur (s), et ce en respectant les points d'accès définis.

La zone aura alors vocation à acquérir un caractère résidentiel dans lequel l'accueil de commerces, deservices et activités non nuisantes sera autorisé, et les règles suivantes deviendront applicables.

Il est projeté une zone AU1 dans le secteur de Les Serres ou a été répertorié un site archéologique, pour cette raison les autorisations d'occuper le sol y seront soumises à l'application de l'article R-111.3.2 du code de l'Urbanisme qui stipule que "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réservede l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article AU I - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées aux activités industrielles et entrepôts;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les lotissements d'activités ;
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions de l'article AUI 2
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de voies nouvelles prévues en emplacements réservés ;
- les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,…

Article AU I - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :
- les constructions à usage d'habitation, d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),
- les équipements collectifs,

- la reconstruction après sinistre et les aménagements de bâtiments artisanaux ou

industriels existant antérieurement sur la zone,
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour en limiter les nuisances.

Article AU I - 3 – Accès et Voirie.

1 - Accès.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à cette même hauteur).

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :

- voirie principale :
  - largeur de chaussée : 5 m
  - largeur minimale de plate-forme : 8 m,

- voirie secondaire :
  - largeur de chaussée : 3,5 m,
  - largeur minimale de plate-forme : 5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manoeuvre des véhicules de service.

Lorsque, dans le cas d'une opération nouvelle, la desserte est prévue sous la forme d'une impasse, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 mètres.

Article AU I - 4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées.

S'il existe, toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau collectif (Chaumont et Saint Antoine les Plantades), et seulement dans ce cas,

les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type « filtre à sable drainant » (ou d'autres filières homologuées) qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante, lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une tranchée drainante sur le terrain et si la qualité du rejet répond au normes en vigueur.

3 – Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.
Les eaux de ruissellement seront recueillies et stockées dans l'emprise de l'opération, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.
Quant aux eaux de toiture, elles devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.
Si un réseau public destiné à recevoir les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre de recueillir, traiter et stocker les eaux de ruissellement sur la parcelle avant leur infiltration sur place ou leur rejet, en débit contrôlé, dans le collecteur public.

Dispositions concernant les écoulements d'eau entre propriété privée et domaine public :
Les eaux de ruissellements en provenance des terrains privés seront canalisées avant leur arrivée sur la voie publique avec un caniveau en limite du domaine public chaque fois que cela sera nécessaire.

Les servitudes d'écoulement d'eau en provenance de la voie publique seront maintenues.
Les installations seront contrôlées par les services communaux au commencement et à la fin des travaux.

4 – Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être enfouis.

Article AU I - 5 – Caractéristiques des unités foncières.

Pour qu'une unité foncière soit constructible, sa superficie doit être compatible avec le mode d'assainissement agréé.

Article AU I - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la RD 901
hors agglomération, toute nouvelle construction doit être implantée à, au moins, 75 mètres de l'axe de la voie,

Le long des autres RD
hors agglomération, toute nouvelle construction doit être implantée à, au moins 10 mètres de l'axe de la voie, quel que soit le type de construction.

Dans les zones agglomérées et le long des autres voies et emprises publiques, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article AU I - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Dans une bande de 20 mètres de profondeur calculée à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée

- soit en ordre continu donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie,
- soit en ordre semi continu donc contiguë à une seule des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie et dans ce cas un retrait minimum de 3 mètres sera observé par rapport à l'autre limite,
- soit en ordre discontinu, dans ce cas un retrait minimum de 3 mètres sera observé par rapport à chacune des limites séparatives qui touchent une voie.

Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions pourront être édifiées :

• soit sur une des limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurés sur cette limite, à partir du terrain naturel et au milieu de la façade tous les 12 mètres linéaires,

″• soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux différentes limites.

Des implantations différentes sont admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U..
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article AU I - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Deux constructions non contiguës, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toit non compris.

Article AU I - 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Article AU I - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 7 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Article AU I - 11 – Aspect extérieur.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions particulières, si le projet, par sa situation, son implantation, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants, des sites, paysages ou perspectives monumentales ou paysagères.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur volumétrie, leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Les architectures de type « provençale », chalet alpin, etc.… sont proscrites.

Pour les abris de jardin de faibles dimensions (16 m^2 maximum), des matériaux et des pentes de toit différents de ceux énoncés dans cet article pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration notamment au niveau de leur implantation et de leurs teintes.

1 – Façades.
Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.
Les enduits seront dans les tons de la palette déposée en mairie.

Les choix de couleurs seront en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains.

2 – Toitures.

Pente :
La pente recommandée est de 35° (soit 70%) à l'égout.
Une pente minimale de 30° (soit 58%) à l'égout pourra être autorisée.
Les toitures « terrasses » et autres toitures à très faible pente (moins de 15%) ne seront autorisées que pour des ouvrages de faible surface (moins de 30 m2) tels qu'auvents, coursives, liaisons…
Une pente de toit différente pourra être autorisée pour des toitures végétalisées, sous réserve d'une architecture contemporaine de qualité, d'une bonne intégration dans le bâti et les paysages existants (volumes, matériaux et teintes).
Dans le cas d'extensions et de réhabilitation:
La pente de toit doit être identique à l'existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Matériaux de couverture :
La couverture doit être de préférence en ardoises naturelles.
Dans le cas de terre cuite, les matériaux plans (sans onde hors onde faible de recouvrement) sont autorisés.

Les matériaux doivent être : soit de teinte ardoise,
soit, dans le cas d'utilisation de terre cuite, de teinte rouge foncé.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

Pour les équipements d'intérêt collectif et lorsque des impératifs d'ordre technique le justifieront, il pourra être admis une dérogation quant à la forme des toitures autorisant la réalisation de toitures à faible pente, voire de toitures "terrasse". Le maître d'œuvre chargé de l'opération devra justifier, dans la notice paysagère de la demande de permis de construire, de l'impossibilité d'obéir aux prescriptions architecturales de la zone.

3 – Clôtures.
Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.
Elles doivent faire l'objet d'une note descriptive.
Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale d'essences locales mélangées. Les écrans

végétaux de thuyas, lauriers, etc.… et autres persistants sont proscrits.
L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts et du PVC (pour les clôtures et les portails) est interdite.
La teinte de l'enduit sera identique à celle du bâtiment principal.
Elles seront traitées de façon homogène sur toute leur hauteur.et pourront être :

• soit en maçonnerie de pierre apparente, ou de brique ou de parpaing de ciment (ceux-ci seront alors obligatoirement enduits, dans ce cas leur hauteur n'excédera pas 1 mètre,

• soit constituées d'une haie vive, d'une hauteur de 1,60 mètres associant des espèces végétales locales mélangées et doublées, ou non, d'un grillage.

Article AU I - 12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement et une place pour 30 m² de SHON (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface d'activités.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article AU I - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
Les espaces libres de toute construction et aménagements de surface (voies, allées, parkings…) doivent être végétalisés ou plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,20 mètres.

Article AU I - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Le COS est fixé à 0.40

Zone AU II

Caractéristique de la Zone AU II.

Il est créé une zone de type AU II qui concerne divers secteurs de la commune.

Il s'agit d'une zone naturelle, inconstructible à ce jour, et dont les secteurs sont destinés à être urbanisée lorsque l'ensemble des réseaux publics permettront d'en assurer la desserte.

Il conviendra d'établir un schéma d'aménagement de ceux des secteurs dont l'urbanisation s'avérera alors possible.

En préalable à leur urbanisation, il sera cependant nécessaire de procéder à une modification ou une révision du PLU.

Les différents articles seront alors renseignés.

Zone AUx I

Caractéristique de la Zone AUx I.

Zone naturelle concernant des secteurs situés en prolongement de zones d'activités existantes.

Eu égard à l'intérêt de la situation de ces secteurs, la commune entend parachever l'extension des réseaux pour en permettre la desserte et réaliser les aménagements destinés à en sécuriser l'accès.

Dès lors, la zone AUx I pourrait être urbanisée à court ou moyen terme soit dans le cadre soit d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la diligence du (ou des) opérateur (s), et ce en respectant les points d'accès définis.

La zone aura alors vocation à acquérir un caractère industrie, commercial et artisanal dans lequel les règles suivantes deviendront applicables.

Elle est divisée en 2 secteurs :
- AUx Ia destiné à l'accueil d'activités commerciales et artisanales ;
- AUx Ib destiné à l'accueil d'activités industrielles

Rappel :

1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.

Article AUX I -1 – Occupation et utilisation du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les logements sauf ceux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur ;
- les bâtiments destinés à l'activité agricoles
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de voies nouvelles prévues en emplacements réservés ;
- les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;

- les installations constitutives de parc d'attraction ouvert au public

Article AUX I-2 – Occupation et utilisation du sol admises sous condition.

Ne sont admises que les occupations et utilisations de sol suivantes :
- dans le secteur a, que les constructions à usage commercial et artisanal, de bureaux et de services
- dans le secteur b, que les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les logements qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité de l'établissement,
- Les installations classées justifiant de dispositions prises pour en limiter les nuisances

Article AUX I -3 – Accès et voirie.

1 – Accès.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3.50 m).

2 – Voirie.

La création et l'aménagement de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :
- largeur minimale de plate-forme : 10 m.
- largeur minimale de chaussée : 7 m,
- 2 trottoirs de 1,5 m de large,

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

Les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

Article AUX I -4 – Desserte par les réseaux.

1 – Eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou installation qui de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Il en va de même pour les lotissements.

2 – Eaux usées.

Les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les producteurs d'effluents de nature non domestique doivent recueillir l'autorisation de les rejeter dans les réseaux d'assainissement publics et passer une convention avec le propriétaire du réseau conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé.

3 – Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en respect des dispositions de l'article 640 du Code Civil.

Il sera préconisé à chaque fois que cela est possible une infiltration sur la parcelle pour les nouvelles constructions.

Les surfaces de terrain qui seront imperméabilisées (voirie, stationnement, espaces minéralisés, publics ou privés) devront être équipées d'un système de traitement des eaux de ruissellement afin d'éviter de rejeter dans le milieu naturel.

Si un réseau, propre à recevoir les eaux pluviales, existe, les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce collecteur public.

4 – Réseaux divers.
Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être enfouis.

Article AUX I -5 – Caractéristiques des terrains.

Non réglementées.

Article AUX I -6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 20 et de l'A 89.

Toute construction doit être implantée, par rapport à l'axe de la R.D 170, à une distance au moins égale à 25 mètres.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, desservant la zone, les constructions doivent être implantées à une distance de 8 mètres au moins de l'alignement.

Article AUX I -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives telle que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une marge supérieure pourra être imposée pour des raisons de sécurité, en fonction des risques présentées par les installations.
Cette marge devra rester libre de toute occupation, même provisoire.

Article AUX I-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contiguës, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 m, avant toit non compris.

Article AUX I -9 – Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article AUX I -10 – Hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'activités est de 15 mètres, mesurée à partir du sol naturel et à la verticale de ce point (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

En ce qui concerne les bâtiments à usage de logement ou de bureaux, si ceux-ci ne sont pas intégrés aux bâtiments d'activités, leur hauteur à l'égout de toiture ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :
- dans le cas de constructions ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale,
- pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- ou, pour les superstructures commerciales de type mâts-enseignes.

Article AUX I -11 – Aspect extérieur.

1 - Façades.
Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.
Les murs extérieurs, non construits en maçonnerie de pierres apparentes doivent être revêtus soit d'un enduit naturel ou d'un crépi, soit d'un bardage.
L'usage à nu des matériaux destinés à être revêtus, les imitations de matériaux, les bacs acier et menuiseries en aluminium de teinte naturelle et non laqués sont interdits.
L'utilisation de bardage en bois (ou en dérivés de bois) est autorisé. Le bois sera conservé dans sa teinte naturelle, peint ou lasuré. L'usage du vernis est interdit.

2 - Toitures.
Dans le cas de toiture apparente, la couleur des matériaux utilisés devra être
soit identique à celle des façades,
soit d'une teinte ardoise.
Les ouvrages en toiture, tels que chapiteaux de ventilation, lanterneaux, édicules pour monte-charge, devront être reculés des façades.

3 – Clôtures le long des voies publiques.
Les clôtures doivent être simples, en grillage, de couleur blanche ou verte, éventuellement supporté par un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 0,5 mètre..
Dans tous les cas, la hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie arbustive, conformément à l'article AUx I-13, de même hauteur.

En limites séparatives, les arbres et haies existants doivent être conservés et, le cas échéant, complétés par des plantations complémentaires, les clôtures nouvelles seront traitées de la même manière que celles définies le long des voies publiques.

Article AUX I -12 – Stationnement.

Le stationnement des véhicules s'effectuera exclusivement à l'intérieur des terrains, en dehors des voies publiques ou privées ; en conséquence, les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être réservées en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service.

On respectera les critères suivants :
pour les établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement par tranche de 100 m² de la surface de plancher hors oeuvre de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes,
- s'ajoutent les espaces à prévoir pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de plancher hors oeuvre affectée à cet usage.
- pour les constructions à usage de commerce, une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre affectée à cet usage.
- pour les hôtels et restaurants, une place par chambre et une place pour 10 m² de SHON projetée en salle de restaurant, ainsi qu'une aire de stationnement pour un

autobus par tranche de 50 chambres.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

Article AUX I -13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés.

A l'intérieur des propriétés,
• les espaces laissés libres de toute occupation doivent être engazonnées et plantées d'arbres et/ou d'arbustes et ce pour une surface minimale équivalente à 15% de celle de la parcelle.
Ils seront convenablement entretenus.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres, et associant plusieurs espèces locales.

Les dépôts et stockage à l'extérieur des bâtiments doivent être masqués soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies, les uns et les autres associant plusieurs espèces locales.

• Les parkings doivent être plantés d'arbres de haute tige, de telle manière que l'on compte un arbre planté pour quatre emplacements créés.

Les marges de reculement, le long de la R.D, devront faire l'objet d'un aménagement en espace vert.

« Les acquéreurs des parcelles longeant la voie ferrée Paris-Montauban devront planter, en limite est de leur lot, un écran boisé d'une largeur minimale de 5 mètres, constitué d'arbres et d'arbustes d'essence locale".

Article AUX I -14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Il n'est pas fixé de COS en zone AUx I.

Zone AUx II .

La Zone AUx II est une zone qui pourrait être destinée à l'accueil d'activités.
Cette zone naturelle est inconstructible à ce jour.

Elle se compose de plusieurs secteurs.

Les secteurs de "la Chassagne Basse" et de "les Vignauds" qui sont destinés à être urbanisée lorsque l'ensemble des réseaux publics permettra d'en assurer la desserte.

Il conviendra alors d'établir un schéma d'aménagement par secteur lorsque l'urbanisation s'y avérera possible.

Et, en préalable à cette urbanisation, il sera cependant nécessaire de procéder à une modification ou une révision du PLU.

Les différents articles seront alors renseignés.

Zone Aui

Caractéristique de la zone Aui :

Zone destinée à un développement à usage d'activités. Elle correspond à la ZONE D'ACTIVITES USSAC-DONZENAC.

Cette zone pourra être urbanisée à court ou moyen terme, soit dans le cadre du respect du plan d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la diligence du (ou des) opérateur(s) et ce en respectant les points d'accès définis.

ARTICLE Aui 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS INTERDITES

En vertu des destinations et des sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme sont interdites :

- Destination : Habitation
- Destination : Commerce et activités de service
- Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics
    1. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
    2. Salles d'art et de spectacles,
    3. Equipements sportifs,
    4. Autres équipements recevant du public.
- Destination : Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
    1. Centre de congrès
- Destination : Exploitation agricole et forestière

ARTICLE Aui 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

En vertu des destinations et des sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme sont admis sous conditions :

- Destination : Equipements d'intérêt collectif et services publics
    1. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
    2. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- Destination : Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
    2. Industrie,
    3. Entrepôt,
    4. Bureau.

ARTICLE Aui3 - ACCES ET VOIRIES

■ DESSERTE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

■ ACCES

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Aucun accès direct sur l'A20 et les bretelles ne peut être réalisé.

La création des accès est soumise aux conditions suivantes :

- Le tracé de la voie tient compte de la topographie, de manière à minimiser les affouillements et exhaussements.
- La largeur de la chaussée est limitée à 5 m en sens unique et à 7 m pour les voies à double sens ; elle doit être limitée au strict minimum en fonction des usages.
- La longueur de l'accès est limitée au strict nécessaire.

Toute autorisation peut être refusée si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

■ VOIRIE

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

ARTICLE Aui4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions devront être obligatoirement raccordées à l'ensemble des réseaux publics. Les installations diverses, alimentation des locaux, rejet, etc… devront être réalisées en conformité avec les règlements en vigueur au point de vue sécurité et hygiène.

■ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

■ ASSAINISSEMENT

Les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même propriété dans les secteurs constructibles.

Eaux usées

Tout rejet d'eaux usées non traitées au milieu naturel est interdit, celles-ci seront rejetées dans le réseau d'eaux usées général.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif EP, de façon à permettre une régulation du rejet des EP de la totalité de la zone, dans le cas où le fil d'eau du réseau est supérieur au fil d'eau du réseau interne à la parcelle l'acquéreur effectuera un relevage à sa charge.

Chaque acquéreur a l'obligation d'assurer l'épuration de ses eaux pluviales avant rejet au réseau public, conformément aux réglementations en vigueur

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir obligatoirement l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public de la ZA pour une pluie d'une période de retour de 10ans. Pour un débit supérieur, un aménagement interne au lot devra assurer la rétention du débit excédentaire.

Eaux industrielles

Le rejet d'eaux usées industrielles dans le réseau ne sera autorisé qu'après étude des flux à éliminer et de leur nature polluante ou toxique.

Les eaux industrielles rejetées devront répondre au minimum aux spécifications de la circulaire ministérielle du 06 juin 1953 (complétée par l'instruction du 21 Septembre 1957) et à la circulaire du ministère de l'industrie du 24 mai 1963 étendue à tous les établissements industriels et commerciaux, en ce qui concerne l'évacuation de leurs eaux résiduaires, les prescriptions de qualité applicables aux installations classées pour l'environnement. Ces eaux industrielles devront donc faire au minimum l'objet d'un traitement de séparation d'hydrocarbures et d'un débourbage avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Chaque installation industrielle devra établir une convention de rejet avec la CAB (Communauté d'Agglomération de Brive) pour raccordement éventuelle des eaux usées.

Dans le cas des rejets non compatibles avec le traitement biologique de la station d'épuration de la ville de Brive, l'industriel assurera lui-même le traitement de ses rejets, conformément à la législation.

■ ELECTRICITE , GAZ ET TELECOMMUNICATION

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution (électricité, gaz, télécommunications) doivent être prévus et doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les réservations pour les coffrets des différents distributeurs réseaux doivent être projetées dans le bâtiment ou intégrées dans l'îlot technique à l'entrée de la parcelle, afin d'en réduire l'impact visuel sur l'aspect extérieur des édifices et des accès.

ARTICLE Aui5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Aui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La marge de recul à respecter en bordure du domaine public est de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement donné par la collectivité.

Cette marge de recul pourra exceptionnellement être ramenée à 5 mètres pour des raisons techniques particulières. Un tel cas devra être justifié et assorti de mesures paysagères.

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunication, distribution d'énergie, îlot techniques ...)

Suite à une étude relative à l'application de l'article L 111-1-4 (Loi Barnier), l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute A20 doit être soumise à une marge de recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Les constructions implantées à moins de 250 mètres de l'axe de l'autoroute devront comporter des dispositions constructives à l'isolation acoustique renforcée, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Aui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

Ces marges doivent rester entièrement libres de toute occupation quelle qu'elle soit (construction, bris, dépôts, etc.), même provisoire, et ne gêner en rien les accès nécessaires aux services de la lutte contre l'incendie.

ARTICLE Aui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes d'au moins 10 mètres.

ARTICLE Aui9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 60% de la surface de l'unité foncière (hors voiries, stationnement et talus d'adaptation à la topographie).

Pour les bâtiments à usage d'activités de plus de 200 m2 d'emprise au sol, il est demandé de porter une attention particulière à l'emprise des plates-formes au strict nécessaire pour l'usage afin de limiter les terrassements. A cet égard, il est demandé de justifier la forme et la superficie des éventuelles cours et voies destinées à la circulation des poids lourds par le tracé de rayons de giration. Il est requis d'inscrire la longueur de la plate-forme le long des courbes de niveau sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Aui10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder depuis le sol naturel :

- 13 mètres à l'égout en cas de toiture en pente,
- 15 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates, ou cachées par des bandeaux formant un acrotère horizontal.

Ces hauteurs ne pourront être dépassées que pour des appareillages externes (cages d'ascenseurs, dispositifs de ventilation …) participant parfaitement de la composition architecturale.

Toutefois ces hauteurs pourront être dépassées pour des bâtiments techniques lorsque l'usage et la fonction le justifieront, sous réserve de la production d'une note explicative spécifique.

ARTICLE Aui11 - ASPECT EXTERIEUR

■ FORME DE LA CONSTRUCTION

L'implantation des bâtiments sur le site et leur forme préservent la topographie du terrain.

La forme des constructions est simple. Tout volume complexe sans justification architecturale ou technique sans relation avec la morphologie du site est proscrit.

Les locaux annexes, les dispositifs techniques tels que conduits ou cheminées, capteurs solaires, cuves, chaufferies, groupes de climatisation doivent être entièrement inclus dans les bâtiments ou faire partie de la composition architecturale.

Les espaces entre les bâtiments sont traités dans leur intégralité et s'attachent à économiser le terrain naturel existant.

Les façades sont marquées par la prédominance des lignes horizontales et toutes les façades sont traitées avec le même soin.

Les toitures sont plates, ou cachées par des bandeaux formant un acrotère horizontal. Les toitures en pente sont seulement autorisées pour l'implantation de panneaux photovoltaïque intégrés à l'architecture du bâtiment.

■ MATERIAUX ET COULEURS

Les différentes façades d'une construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

Les murs extérieurs non construits en maçonnerie de pierres locales apparentes doivent être revêtus soit d'un enduit, soit d'un bardage choisis dans les teintes ci-dessous. L'utilisation de bardage en bois (ou dérivés de bois) est autorisé. Le bois sera conservé dans la teinte de patine naturelle (gris brun). L'usage de vernis est interdit. La végétalisation des façades est autorisée.

Les teintes de masse des façades, quel que soit le matériau retenu, seront choisies parmi les références RAL suivantes :
RAL 1019, RAL 7002, RAL 7003, RAL 7006, RAL 7009, RAL 7030, RAL 7032, RAL 7034, RAL 7039, RAL 8002, RAL 8024 et RAL 8025 (ces teintes sont transposables dans tous les matériaux autorisés).

Les autres teintes de détail sont libres sous réserve de s'harmoniser avec celle de masse et d'être limitées à 20% de la surface totale de chaque façade.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs de masse demandées, cette ligne graphique pourra être autorisée avec conditions sous réserve de présentation d'une charte.

Les toitures seront de teinte RAL 6011, ou végétalisées, ou revêtues d'une protection de graviers de teinte sombre. Les toitures photovoltaïques sont autorisées.

■ ENSEIGNES ET PUBLICTE

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

A l'intérieur des parcelles, il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant aux établissements qui y sont installés.

Les enseignes devront obligatoirement être intégrées au volume de la façade et ne pas dépasser la ligne d'égout de la toiture. Sa hauteur ne pourra excéder 0,60m sauf pour de petites parties inférieures à 10 % du linéaire total de l'enseigne. La longueur de l'enseigne est limitée à 20 % de la façade du bâtiment.

Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de recul (alignements et limites séparatives) en dehors d'un panneau bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,50m et

signalant exclusivement la raison sociale de l'établissement.

Les autres éléments d'informations publicitaires seront disposés sur le bâtiment dans le cadre des baies (adhésifs ou sérigraphies sur vitrages)

L'usage de tubes lumineux est limité à l'accompagnement des enseignes sans pouvoir s'en éloigner de plus de 2 mètres. Les enseignes clignotantes sont interdites. Les faisceaux lumineux seront limités à la hauteur des façades visibles à partir des voies publiques sans possibilité d'éblouissement pour les usagers de ces voies.

■ CLOTURES

Les clôtures, si elles existent, seront constituées d'une grille rigide de couleur vert foncé (RAL6005) et d'une hauteur maximale de 2.00 m.

Les grilles de clôture seront, coté voies internes de la zone, positionnées à 5m à l'intérieur des parcelles, à l'arrière de la bande de paysagement (voir article Aui13).

■ ÎLOTS TECHNIQUES

Les dispositions techniques de branchements, comptage seront intégrées en limite de propriété, soit à un mur de 1,8 m de hauteur et de 5m maximum de longueur en maçonnerie en grés local (brun rosé) ou ardoise, soit à une haie végétale taillée.

■ STOCKAGE

Les aires de dépôt extérieures seront interdites dans les parties comprises entre la façade et l'alignement des voies existantes ou projetées. Elles seront les plus regroupées possibles. Elles seront protégées par un écran constitué soit d'un élément plein établi en continuité et en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal constitué d'essences mélangées.

■ DECHETS

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone.

Sauf impossibilité technique, ils doivent être soit intégrés dans les bâtiments principaux, soit enterrés. La collecte des déchets se fera par une entreprise spécialisée à la charge du propriétaire.

■ ECLAIRAGE EXTERIEUR

Le niveau d'éclairement sur les propriétés privées devra être justifié par l'activité, sans dépassement.

ARTICLE Aui12 - STATIONNEMENT

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

Un espace suffisant doit être réservé pour permettre le stationnement :

a) des véhicules liés à l'activité de l'entreprise d'une part,

b) des véhicules individuels des employés d'autre part.

Il sera prévu :

- Pour les surfaces à usage de bureaux : 1 place de stationnement VL pour 30m² de surface de plancher hors nette avec au minimum une place par bureau.
- Pour les surfaces à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement VL par tranche de 50m² de surface hors œuvre.

Les places adaptées aux personnes à mobilité réduite doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur sur le stationnement automobile.

ARTICLE Aui13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le respect de l'image qualitative de la zone d'activité implique qu'au moins 10% de l'unité foncière soit aménagée en espaces verts,

Pour une meilleure cohérence d'ensemble les arbres et arbustes seront choisis à 90% au moins dans la liste figurant dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

ARTICLE Aui14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre III. Zones agricoles et naturelles.

Zone A

Caractéristiques de la Zone A.
Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de leur valeur agricole.
En dehors des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A.
Dans la zone A, en application des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, ont été localisés les bâtiments dont le changement de destination pourra être envisagé.
Au lieu-dit "le Peuch", il est créé un secteur Ar en raison des risques de mouvements de terrains.

Rappel :
1 – l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
2 – les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles
L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.
3 – Dans les secteurs de le Clou et du Ridoulet, en raison de la présence de sites archéologiques inventoriés, les autorisations d'occuper le sol seront soumises à l'application de l'article R-111.4 du code de l'Urbanisme qui stipule que "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conversation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant au plan.
5 – Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés à conserver figurant au plan.
6 – Les défrichements sont soumis à autorisation, dans les Espaces Boisés non classés, conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.

Article A - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans cette zone sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A - 2.

Article A - 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.
Dans cette zone ne sont admises que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, et à celles nécessaires à l'exploitation agricole.
Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions des articles R 123-7 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme, il sera admis tous travaux nécessaires au changement de destination des locaux. En cas de changement de destination d'un bâtiment existant vers un usage d'habitation, les extensions et annexes sont autorisées dans les mêmes conditions que pour les habitations existantes.
Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions sont autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m^2 de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m^2, la surface

de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m^2 maximum.
Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées lorsqu'elles sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Le nombre des annexes et limité à trois par unité foncière. Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveaux logement.
Les conditions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur spécifiques aux extensions et aux annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont définies aux articles 8, 9 et 10 du présent règlement.

Article A - 3 – Accès et Voirie.
1 - Accès.
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. À cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires, selon les indications fournies par le service responsable.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,50 m).

2 – Voirie.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et/ou projetées.

Article A - 4 – Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable.
Toute construction nouvelle à usage d'habitation, et toute nouvelle installation ou activité, qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - Eaux usées.
Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif séparatif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.
En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être

préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.
L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne ou pour toute rénovation d'une habitation existante.

3 - Eaux pluviales.
Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.
Les eaux de ruissellement seront recueillies et stockées dans l'emprise de l'opération, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.
Quant aux eaux de toiture, elles devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

4 - Réseaux divers.
Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone…) doivent être enfouis.

Article A - 5 – Caractéristiques des unités foncières.
La superficie des unités foncières destinées à la construction devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé.

Article A - 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 20, de l'A 89 et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 901.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées, ou nécessaires, aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, elle ne s'applique pas non plus à "l'adaptation, au changement de destination, à la réfection" ou à l'extension de construction existantes.
Pour les autres voies et emprises publiques toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation de 15 m par rapport à leur axe.
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
Dans le cas de voies privées, un recul de 10 mètres sera respecté par rapport à la limite effective de la voie privée.

Article A - 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à cette limite.

Article A - 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
Une marge de 5 mètres minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.
Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation seront implantées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir du nu des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
Cette distance est portée à 20 mètres maximum pour les piscines et à 50 mètres maximum pour les abris de jardin et abris pour animaux de 20 m^2 maximum (hors activité agricole principale).

Article A - 9 – Emprise au sol des constructions.
Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol globale des constructions d'une unité foncière.
L'emprise au sol des annexes aux habitations existantes est limitée à 50 m^2 par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m^2 par bâtiment. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 70 m^2 sur l'unité foncière.

Article A - 10 – Hauteur des constructions.
La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus de cette mesure.
Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminées, silos,…),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à un seul niveau. Leur hauteur maximum au faîtage est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Article A - 11 – Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – Façades.

a – pour les bâtiments à usage d'habitation :

Dans le cas de réhabilitation :
La forme originelle des façades ainsi que des ouvertures sera conservée ou restituée et elles seront réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'extensions ou de modifications :

celles-ci doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène, l'emploi de la pierre, et/ou d'enduit, est recommandé.

Les choix de couleurs seront en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains.

La multiplicité des matériaux et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera laissé de teinte naturelle ou peint dan l'une des teintes de la palette. L'usage du vernis est proscrit.

b – pour les constructions à usage agricole :
Un revêtement de façade d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé, l'usage du blanc ou de matériaux brillants est proscrit.
L'usage du bois (ou de produits dérivés de bois) est admis, dans ce cas celui-ci sera laissé de teinte naturelle ou peint dans une teinte en harmonie avec l'environnement.
L'usage de la couleur blanche et du vernis est proscrit.

2 – Toitures.

a – pour les bâtiments à usage d'habitation :

Dans le cas de réhabilitation :
La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) doit être conservée et elles seront réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'extensions ou de modifications :
celles-ci doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.
La pente doit être de 40 % minimum.
Les toitures terrasses sont déconseillées.
La couverture doit être de teinte sombre, en tuiles, en ardoise ou en bac acier.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies nouvelles ».

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

b – pour les constructions à usage agricole :
Les toitures à une pente sont autorisées.
Un revêtement de toiture d'une teinte en harmonie avec l'environnement est préconisé.
Les bacs acier seront peints d'une couleur sombre (vert foncé, marron, gris anthracite, etc.…) et mates.

3 – Clôtures.
Les clôtures en limite de domaine public et au droit des habitations doivent être simples et en harmonie avec les bâtiments.
Les plaques de béton, les éléments composites sont interdits.
Leur hauteur n'excédera pas 1,80 m.
Elles seront traitées de façon homogène sur toute leur hauteur et pourront être
soit en maçonnerie de pierre apparente,
ou de brique ou de parpaing de ciment et seront dans ce cas obligatoirement enduite
dans l'une des teintes de la palette,
soit constituées d'une haie vive associant des espèces végétales locales et doublées,
ou non, d'un grillage.

Article A - 12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il devra être prévu :
2 places par logements
et 1 place pour 100 m² de SHOB pour les bâtiments d'exploitation.
Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article A - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces adjacents aux constructions et extensions et libres de tout aménagement de surface doivent être végétalisés et plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération de construction ou d'aménagement.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse non caduque.

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres.
Elles peuvent être doublées d'un grillage.

Les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Article A - 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

Liste des Bâtiments
susceptibles de changer de destination.

Situation cadastrale Consistance
AD 278 Grange
AO 237 Grange
AU 114 Grange et divers bâtiments
AU 231 Grange
AS 187 Grange
AS 102 Divers bâtiments agricoles
AS 64 Divers bâtiments agricoles
AS 27 – 29 Grange
ZH 76 Grange
ZH 79 Grange
ZH 64 Divers bâtiments agricoles
ZH 65 Grange
AI 238 Grange
AI 447 Grange
AM 588 Grange
AN 457 Grange
AN 310 Grange
AH 10 Grange
AN 64 Grange
AN 117 Grange

Zone Naturelle (N)

Caractéristiques de la Zone N.

La zone N comprend l'ensemble des secteurs de la commune, équipés ou non, qui font l'objet d'une protection particulière "en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment, du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leurs caractère d'espaces naturels" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne la commune de Ussac, seront également classés en zone N les terrains situés en secteur soumis au phénomène d'inondation. Ceux-ci sont repérés par une trame colorée sur le plan, ils relèvent des principes réglementaires et prescriptifs du PPRI annexé au présent PLU, conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone comprend, de plus 6 secteurs

- Na, réservé à des équipements de superstructure, tels qu'aires de jeux, terrains de sports, plateaux d'évolution ...

- Nb, où se trouvent situées les installations de captage et de traitement du Pigeon Blanc, destinées à l'alimentation en eau potable.

- Nc, qui héberge les cimetières de la commune.

- Ni, concerné par le risque "inondations" et pour lequel s'appliquent les prescriptions du PPRI annexé au présent PLU,

- Nr, concerné par le risque "mouvements de terrain".

- Nt, réservé aux équipements de loisirs sans hébergements, qui comprend 2 sous-secteurs : Nt-a pour le parc municipal des sports et Nt-b au lieu-dit « *au Fond-Grand* ».

Article N -1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites : les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N -2.

Article N -2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Dans la zone N, les seules constructions nouvelles admises sont celles définies ci-dessous pour chaque secteur :

- Dans le secteur Na, les aires de jeux, équipements sportifs de superstructure, plateaux d'évolution et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance ainsi que les petites structures de restauration rapide de moins de 20 m2 de Surface hors œuvre nette à la condition d'être exclusivement installées aux entrées du stade municipal et à proximité immédiate d'un parking public.
- Dans le secteur Nb, des locaux et installations nécessaires aux stations de captage destinées à alimenter le réseau d'eau potable.
- Dans le secteur Nc, des locaux et installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement des cimetières communaux.

- Dans le secteur Ni, concerné par le risque "inondation", sont admis, sous conditions, certains travaux d'extension limitée, d'entretien, de réparation et certains ouvrages techniques et infrastructures. Il y a lieu, en cas de projet éventuel, de se reporter au Règlement du PPRI figurant en annexe.
- Dans le secteur Nr, au lieu-dit "le Peuch", en raison des risques de mouvements de terrains. Pour les parcelles situées à l'intérieur ou en limite des zones potentiellement soumises à risque " mouvement de terrain-effondrement", telles qu'elles figurent au plan, les pétitionnaires, désireux de réhabiliter une habitation, sont invités à consulter la DRIRE pour vérifier la situation effective des parcelles, objet d'une demande, et les règles qui s'y appliquent.
- Dans le secteur Nt, les équipements de loisirs sans hébergements et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement et leur maintenance.

Ainsi que les équipements publics, notamment les réseaux collectifs des services publics (SPIC), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Pour les bâtiments existants, il sera admis tous travaux d'entretien et de rénovation ainsi que ceux nécessaires au changement de destination des locaux.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, les extensions sont autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m^2 de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m^2, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m^2 maximum.

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées lorsqu'elles sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Le nombre des annexes et limité à trois par unité foncière. Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveaux logement.

Les conditions d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur spécifiques aux extensions et aux annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont définies aux articles 8, 9 et 10 du présent règlement.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant vers un usage d'habitation, les extensions et annexes sont autorisées dans les mêmes conditions que pour les habitations existantes.

Article N - 3 – Accès 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 fonds voisins, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques techniques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3,50 mètres de largeur ne comportant pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.
A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit effectuer, à ses frais, les travaux nécessaires selon les indications fournies par le service technique responsable.

Dans le secteur Nt-b du « *Fond-Grand* », les voiries circulables seront strictement limitées aux besoins de la sécurité et au fonctionnement des équipements. Leur tracé devra préserver au maximum l'intégrité des arbres et du sous-bois. Les revêtements de surface seront perméables chaque fois que possible. Tout aménagement de type routier inapproprié au site sera proscrit.

Article N - 4 – Desserte par les réseaux.

3 - Eaux pluviales.
Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.
Les eaux de ruissellement seront recueillies et stockées dans l'emprise de l'opération, débarrassées de toute trace de pollution et infiltrées sur place, ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui accompagnera son projet d'une note circonstanciée.
Quant aux eaux de toiture, elles devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

Dans le secteur Nt-b du *« Fond-Grand »*, toutes les mesures nécessaires à la protection et à la conservation du régime des eaux de surface et souterraines et de leur qualité devront être prises par les aménageurs. Tous les systèmes d'infiltration et de traitement nécessaires à cet objectif seront réalisés. Les eaux des parkings et voiries éventuels seront assainies avant rejet. Le compostage des déchets dégradables se fera sur un autre site. Aucun système d'assainissement autonome des eaux usées ne sera autorisé en dehors de la zone Nt. L'implantation des aménagements et la localisation des zones de piétinement sera faite sur la base d'un inventaire exhaustif des écoulements souterrains et de surface des eaux et d'un diagnostic de l'état initial du site.

Article N -5 – Caractéristiques des unités foncières.

La superficie des unités foncières destinées à la construction devra être compatible avec le mode d'assainissement préconisé.

Article N -6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 20, de l'A 89 et de la RD 901. Cette règle ne s'applique pas
• aux constructions ou installations liées, ou nécessaires, aux infrastructures routières,
• aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
• aux bâtiments d'exploitation agricole,
• aux réseaux d'intérêt public,
• elle ne s'applique pas non plus à "l'adaptation, au changement de destination, à la réfection" ou à l'extension de construction existantes.
Pour les autres voies et emprises publiques toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation de 15 m par rapport à leur axe.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
-si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
-dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas

implantés selon les prescriptions du P.L.U..

Dans le cas de voies privées, un recul de 10 mètres sera respecté par rapport à la limite effective de la voie privée.

Article N -7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à cette limite.

Article N - 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une marge de 5 mètres minimum sera laissée entre deux bâtiments non contigus.

Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation seront implantées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir du nu des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
Cette distance est portée à 20 mètres maximum pour les piscines et à 50 mètres maximum pour les abris de jardin et abris pour animaux de 20 m^2 maximum (hors activité agricole principale).

Article N - 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol globale des constructions d'une unité foncière n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des annexes aux habitations existantes est limitée à 50 m^2 par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m^2 par bâtiment. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 70 m^2 sur l'unité foncière.

Article N - 10 – Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 7 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus de cette mesure.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :
- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elle s'inscrit,
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité forestière (cheminées, silos,…),
- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par

une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à un seul niveau. Leur hauteur maximum au faîtage est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Article N - 11 – Aspect extérieur.

Dans le cas de réhabilitation :
La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes, proportions) ainsi que des ouvertures sera conservée et elles seront réhabilitées avec des matériaux similaires à ceux d'origine, il en ira de même pour les façades.

Dans le cas de constructions nouvelles (dans les secteurs ci-dessus définis) d'extensions ou de modifications :
celles-ci doivent s'intégrer au cadre et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et contribuer à conserver les perspectives.

Pour les clôtures en façade sur le domaine public, et au droit des habitations :
elles doivent être simples et en harmonie avec les bâtiments.
Les plaques de béton, les éléments composites sont interdits.
Leur hauteur n'excédera pas 1,80 m.
Elles seront traitées de façon homogène sur toute leur hauteur et pourront être soit en maçonnerie de pierre apparente, ou de brique ou de parpaing de ciment et seront dans ce cas obligatoirement enduite dans l'une des teintes de la palette, soit constituées d'une haie vive associant des espèces végétales locales et doublées, ou non, d'un grillage.

Pour le secteur Nt-b du « *Fond-Grand* » :

1- **Façades**

Les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Les parties en maçonnerie seront soit en pierres de taille locales apparentes, soi enduites dans l'une des teintes de la palette consultable en mairie

Le bois sera laissé brut ou de teinte sombre, gris neutre légèrement coloré. Les tons miel, blond, doré, etc.… et les couleurs criardes sont proscrits. L'usage du vernis et des lasures est interdit.

2- **Ouvertures**

Les menuiseries seront en bois brut ou de teinte sombre, gris neutre légèrement coloré. Les tons miel, blond, doré, etc.… et les couleurs criardes sont proscrits. L'usage du vernis et des lasures est interdit.

3- **Toitures**

Les toitures (…) présenteront une pente de 35° (soit 70%) à l'égout. Une inclinaison différente est admise dans le cas de toitures végétalisées participant à l'amélioration de son intégration dans le paysage.

Elles posséderont au maximum deux lignes de faîtage.

La couverture sera de teinte ardoise sauf dans le cas de toiture végétale.

Les baies en toiture seront disposées en cohérence avec les axes de composition des façades.

Les panneaux solaires et les fenêtres de toit encastrés dans le pan de la couverture sont autorisés.

4- Clôtures

Elles devront faire l'objet d'une note descriptive.

Leur hauteur n'excédera pas 2 m. Elles seront doublées d'un cheminement piéton chaque fois que nécessaire pour le maillage des promenades en accord avec les services municipaux. Les écrans végétaux de thuyas, lauriers, etc.… et autres persistants sont proscrits.

Elles seront constituées :

- Le long des voies publiques ou d'usage collectif et des parkings, par une haie végétale d'essences locales mélangées doublée ou non d'un grillage. Les écrans végétaux de thuyas, lauriers, etc.… et autres persistants sont proscrits.
- Entre parcelles privées, d'un grillage ou d'une haie végétale.

5- Revêtements de surface

La teinte des revêtements de voies doit permettre l'intégration dans le paysage la plus discrète possible.

Les cheminements piétons seront perméables. Une couche de mulch sera ajoutée sur les sentiers.

6- Déchets

Les containers seront obligatoirement dissimulés dans des locaux prévus à cet effet et doublés d'une haie végétale d'essences locales mélangées. Ils doivent être intégrés aux clôtures, au plus près de la zone urbaine et des accès.

Article N - 12 – Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation.
Il devra être prévu :
2 places par logements
et 1 place pour 100 m² de SHOB pour les bâtiments d'activité.
Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

De plus, dans le secteur Nt-b du « *Fond-Grand* », seul les stationnements répondant strictement aux besoins des équipements, et notamment ceux adaptés aux personnes à mobilité réduite, pourront être autorisés près des parkings existants en zone U. Les terrassements seront limités au minimum nécessaire. Les revêtements de surface seront perméables. La collectivité et les services instructeurs de la D.D.T. pourront refuser la création de surfaces de stationnements qui nuiraient à l'intégrité du site et des paysages.

Article N - 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.

L'implantation des constructions ou installations doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces adjacents aux constructions et extensions et libres de tout aménagement de surface doivent être végétalisés et plantés et convenablement entretenus.
Les aires de stationnement seront plantées, de telle sorte que l'on compte un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres.
Elles peuvent être doublées d'un grillage.
Dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le secteur Nt-b du « *Fond-Grand* », les aménagements devront préserver au maximum l'intégrité des arbres et du sous-bois. Des zones de piétinement en dehors desquelles la végétation se développera librement devront être délimitées. L'implantation des aménagements et la localisation des zones de piétinement sera faite sur la base d'un inventaire exhaustif des différentes strates de la végétation et d'un diagnostic de l'état initial du site.

ANNEXE

ANNEXE AU NOUVEAU RÈGLEMENT :
<u>Définitions utiles</u>

Annexe :
Construction indépendante, isolée/non attenante d'un bâtiment principal, constituant une dépendance, implantée sur la même unité foncière, ayant la même destination (habitation, commerce, agricole, industrielle...) et ne visant pas à la création de logement supplémentaire. Exemples : un garage, un abri de jardin, le local technique d'une piscine, sont des annexes de l'habitation. Si la construction est accolée au bâtiment principal, c'est une extension du bâtiment.
Les exemptions de formalités administratives : Pour les annexes de moins de 5m², le pétitionnaire n'est pas d'obligation de dépôt d'une autorisation; mais cela ne l'exonère pas du respect des règles d'urbanisme locales : distance par rapport aux limites séparatives et entre bâtiments, hauteur, aspect extérieur…

Surface de plancher :
La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.
Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

La surface de plancher = total des surfaces de chaque niveau clos et couvert calculé au nu intérieur des façades - déductions spécifiques :

- *l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *les vides et trémies des escaliers et ascenseurs ;*
- *les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- *les surfaces de plancher des combles non aménageables.*

Extension (dans la jurisprudence) :
Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté[1]. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie[2].
Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre[3] ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment[4]. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.
L'extension doit être « mesurée». Pour le Conseil d'Etat, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant »[5]. Une extension de 30 % a été considérée comme « mesurée »[6] contrairement

---

[1] Conseil d'Etat, 25 avril 1990, « préfet commissaire de la République du Var c/ commune de Hyères », req. n° 91290.
[2] Cour administrative d'appel de Marseille, 17 octobre 2007, « SARL les Amandiers ».
[3] CE, 15 juin 1992, « Mme Anne Baud », req. n° 99470)
[4] CE, 27 janvier 1995, « SCI du domaine de Tournon et autres », req. n° 19276.

[5] Ainsi, ne sont pas des extensions mesurées : la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment de 65,87 à 111 m² (CE, 31 mars 1993, « commune de Gatigne », req. n° 94686) ; la modification des volumes du bâtiment préexistant par une élévation de 2,83 à 5,27 mètres ; la création d'un nouvel espace habitable et d'une terrasse couverte (CE, 23 février 1990, « M. Basquin c/ commune de Leucate », req. n° 950274) ; l'accroissement de 73 % de l'emprise au sol d'un chalet et la création au premier étage d'une surface habitable jusque là inexistante (CE, 5 juin 1992, « M. Perpina », req. n° 119164) ; le passage de 76 à 168 m² de la Shon existante (CE, 24 janvier 1994, « M. Balhosa », req. n° 127910) ; une extension représentant 55 % de la surface existante (CE, 30 mars 1994, « M. Daguet et autres », req. n° 134550).

à une extension de 55%[7].
Afin de clarifier cette notion, seul un pourcentage précisant la notion d'extension « mesurée » dans le document d'urbanisme, quand il existe, peut éviter les difficultés d'interprétation.

***Unité foncière** :*
La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).15 sept. 2014

Emprise au sol :
*Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R*420-1 du code de l'urbanisme).*

S'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) il est constitutif d'emprise au sol.

Il en est de même pour un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.

Un abri à jardin, un atelier indépendant sont également constitutifs d'emprise au sol qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus.

---

[6] (CE, 18 novembre 2009, «Suzanne Quillaud », n° 326479).

[7] CE, 30 mars 1994, Daguet et autres, n°134550.