

SOMMAIRE

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS

- 1.1 Le plan Local d'Urbanisme
- 1.2 Les motivations de l'étude

II – PRESENTATION GEOGRAPHIQUE DU SITE

- 2-1 Le site dans la ville de Felletin
- 2-2 Le plan local d'Urbanisme actuel
- 2-3 Les Vues et ambiances

III – LES VOIES ET RESEAUX DIVERS

- 3-1 L'accès et le chemin rural
- 3-2 Les réseaux secs
- 3-3 L'assainissement

IV – LES MILIEUX SENSIBLES – Description et incidence

- 4-1 Les Bois
- 4-2 ZNIEFF
- 4-3 NATURA 2000
- 4-4 Impact sur l'environnement

V- LES PIECES MODIFIEES (extrait)

- 5-1 Les surfaces
- 5-2 Le Plan de zonage (extrait)

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS

1.1 Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble de la commune de Felletin. C'est un document d'urbanisme élaboré par la collectivité territorialement compétente (la commune de Felletin). Il figure la volonté communale de maîtriser au mieux l'évolution de son territoire.

La procédure d'élaboration, le contenu et la portée d'un Plan Local d'Urbanisme sont définis par les articles L. 123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le PLU a pour vocation de remplacer l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) qui reste opposable au tiers jusqu'à ce que le nouveau document d'urbanisme soit approuvé.

23

Le Plan d'Occupation du Sol de Felletin a été approuvé le 20 juin 1986. Par la suite, il a été modifié à une seule reprise le 26 mars 1998. Ont été annexés au POS :

- Une réglementation sur les boisements en 2000
- Un PPR¹ inondations en 2000.

1.2 Les motivations de l'étude

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de FELLETIN a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juillet 2005.

Depuis son entrée en application, l'évolution de la situation communale n'a pas nécessité la mise en œuvre de procédures de modification destinées à apporter quelques adaptations réglementaires.

Au sein de son document d'urbanisme, la commune avait délimité diverses zones à vocation urbaine (U), agricole (A), naturelle (N) ou à urbaniser (AU).

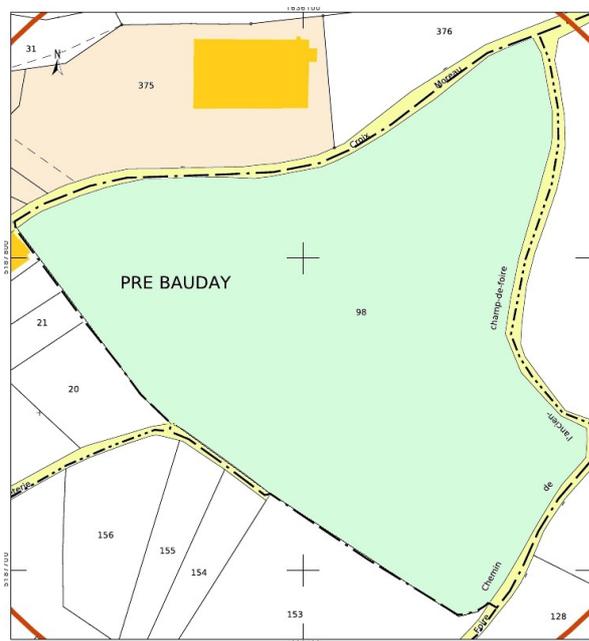


La zone UB dite zone périphérique du centre ancien, pouvant immédiatement recevoir des constructions neuves, englobe notamment une activité commerciale portant l'enseigne « INTERMARCHE ».

L'équipement existant accueillant une activité en pleine évolution s'avère désormais insuffisant aux besoins de son exploitation (location gérance).

¹ PPR : Plan de Prévention des Risques lié à la Creuse et à ses débordements.

Les élus ont répondu favorablement à la demande du gérant locataire d'envisager la construction d'un bâtiment à proximité de la surface commerciale actuelle, et d'y réaliser tous travaux nécessaires à son exploitation (bâtiment, station essence, parking, circulation ...).



Le gérant a depuis acquis un terrain de l'autre côté du chemin Croix Moreau et cadastré section AR n° 98 pour 1ha71a35ca.

La réalisation de ces aménagements est toutefois rendue impossible par le zonage naturel couvrant les parcelles concernées par le projet.

Dans le cadre de la présente procédure, les élus souhaitent donc adapter le zonage et intégrer la parcelle concernée par les aménagements au sein d'une zone urbaine (UB) pour permettre leur réalisation. Afin de garantir la bonne fin de ce projet, la commune souhaite créer à cette occasion un sous secteur UBC à vocation commerciale.

Pour permettre cette adaptation du PLU, il est nécessaire de procéder à une révision simplifiée du PLU conformément aux dispositions de l'article L123-13 du code de l'urbanisme.

Article L123-13 du code de l'urbanisme

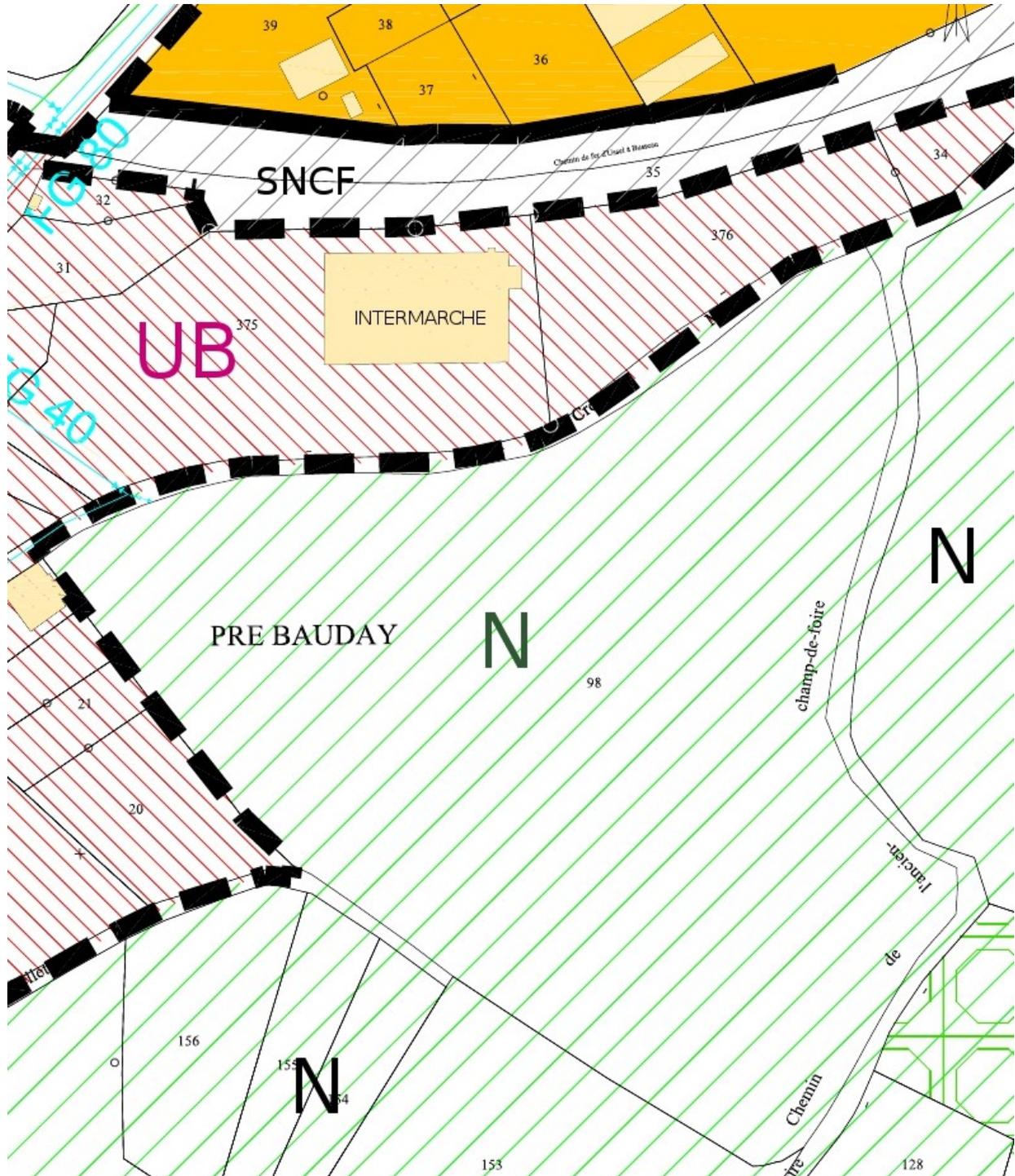
« Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. »

L'objet de la présente procédure visant l'extension d'une zone constructible, il est nécessaire de recourir à une procédure de révision simplifiée n°1.

2-2 Le plan local d'Urbanisme actuel

Le secteur est délimité :

- au nord et à l'ouest par l'urbanisation existante située en zone UB
- au sud et à l'est par la zone naturelle dont elle dépend



La parcelle 98 est la seule parcelle concernée par la modification.

2-3 Les Vues et ambiances

L'accès



23

La topographie





L'Occupation du sol



Actuellement en état de prairie , le terrain est clos de haies bocagères , et est fermé par des clôtures légères en mauvais état.

23

Le projet

III – LES VOIES ET RESEAUX DIVERS

3-1 L'accès et le chemin rural

Felletin est située à proximité de la RD 941 (8.5 km au Nord) qui relie Clermont-Ferrand et Limoges. La commune est donc proche d'un axe majeur de transit Est-Ouest. La proximité d'Aubusson permet un accès rapide à une large gamme de services.

Le territoire communal de Felletin est traversé par la RD 982. Cet axe majeur de la région Limousin permet de relier Guéret à Ussel. Le trafic y est important. Cet axe est notamment fortement utilisé par les camions qui joignent l'usine de Creuse Sciage. Il reste de bonne qualité mais son encombrement ainsi que les conflits d'usage ont poussé à la mise en place d'une déviation du bourg de Felletin. Elle est en cours d'étude. (source PLU)

23

Le site commercial actuel est desservi par une voie d'accès s'ouvrant directement sur la route départementale 982 et desservant également le chemin rural qui permettra l'accès du projet. L'accès aménagé par la ville est suffisant pour la desserte du projet. Par ailleurs le projet permettra le maintien du chemin et de son caractère rural.

Notons la proximité de la voie de chemin de fer qui borde l'ancien site, et l'absence de réseaux aériens sur le site.

3-2 Les réseaux secs

Le site est actuellement desservi en eau potable, électricité, téléphone. La proximité du projet permet d'envisager sans difficulté le raccordement à ces réseaux.

3-3 L'assainissement

La ville de Felletin est munie d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif (60%) et unitaire (40%). Il n'existe qu'une seule station d'épuration sur la commune. Elle est située en bordure de la Creuse, au lieu-dit « Le Pont des Malades ».

Le site est actuellement desservi en réseaux usées et eaux pluviales. La situation topographique surélevée du terrain projet permet d'envisager sans difficulté le raccordement gravitaire à ces réseaux.



La collecte des ordures est de la compétence de la communauté de communes AUBUSSON-FELLETIN. Elle a lieu trois fois par semaine au sein de l'agglomération et une fois par semaine pour les différents hameaux. Elle est effectuée par la communauté de communes.

On note à proximité du site une zone de tri sélectif qui pourra faire l'objet d'un traitement paysagé plus efficace ou être déplacé.

IV – LES MILIEUX SENSIBLES – Description et incidence

4-1 Les Bois

Les boisements occupent près de 40% du territoire communal. Ils sont constitués de chênes, de hêtres et de Douglas en majorité.

L'Office National des Forêts a produit un diagnostic communal en avril 2003. Il y est indiqué que la commune se situe dans la série du chêne pédonculé. « *Cet arbre, favorisé par la dégradation de beaucoup de massifs forestiers, est une essence héliophile caractéristique d'un sol frais, à humus plus ou moins acide. Il est essentiel à tous les paysages de bocage.* »

« *D'un point de vue général, les espèces présentes sont représentatives d'un sol humide et bien drainé* ».

Une réglementation des boisements a été mise en place le 24 novembre 2000 (cf. annexe du PLU).

Cette dernière délimite deux zones :

- une zone réglementée, à vocation agricole
- une zone libre de boisement, à vocation forestière.

Plusieurs boisements de qualité existent au sein du périmètre communal, la qualité de ces boisements est plus paysagère que basée sur une véritable rareté des essences.

La tradition bocagère de la région a apporté de nombreuses haies dont une bonne partie a disparu au fur et à mesure des différentes opérations de remembrements. La maille bocagère est encore bien présente sur le territoire et contribue fortement à la qualité des paysages traditionnels.

Le projet d'extension de la zone UB n'impacte aucun espace boisé classé.

Le projet d'extension de la zone UB s'appuie sur un contour dessiné par des haies bocagères qui pourront utilement être conservées et entretenues.

4-2 ZNIEFF

Après vérification auprès des services de l'Etat (DIREN du Limousin), il apparaît que la commune de Felletin ne comporte aucune Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Les ZNIEFF les plus proches sont situées sur les communes de GIOUX et CROZE ; Elles concernent également les vallées de la Rozeille et de la Beauze près d'AUBUSSON.

Le projet de modification n'aura donc aucune influence sur ces ZNIEFF.

Par ailleurs, les zones humides et les ruisseaux, qui sont autant de zones sensibles à protéger, ne sont pas concernés par cette modification.

4-3 NATURA 2000

Après vérification auprès des services de l'Etat (DIREN du Limousin), il apparaît que la commune de Felletin ne comporte aucun site Natura 2000.

La commune est cependant incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin. Ce parc est une zone spéciale de conservation.

Le PNR : Situé sur les contreforts du Massif Central, au cœur des hautes terres de la Montagne Limousine, le Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin s'étend sur les départements de la Corrèze, de la Creuse et de la Haute-Vienne, entre 400 et 1000 mètres d'altitude.

Son territoire est constitué de milieux naturels remarquables où alternent tourbières, landes sèches à bruyères, forêts de feuillus, forêts de pente, prairies, gentiane, ... Il abrite des espèces animales sensibles : loutre, moule perlière, papillons rares, linottes, circaète, truite fario, ..., et constitue une terre d'étape des oiseaux migrateurs.

C'est un pays vivant, un paradis pour la pratique d'une large palette d'activités « grandeur nature », un pays au riche patrimoine culturel et terre de « savoir – faire », un pays de découverte : croisières ou traversée des bourgs en voiture, propices à la découverte de l'histoire, un pays de gourmandises avec des produits de notre riche terroir sur les étales des différents producteurs, et qui donnent lieu à de délicieuses recettes figurant aux menus des restaurants, auberges ou tables d'hôtes du territoire, un pays de paysages parsemés de lacs, d'étangs et de rivières. (source PNR)

EVALUATION DES INCIDENCES

La modification envisagée, consiste en une augmentation minimale d'une zone constructible du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FELLETIN

Cette modification est située sur la parcelle AR n° 98 pour 1ha71a35ca. Cette parcelle est actuellement classée en zone Naturelle et borde une zone Urbaine (Ub).

Le projet consiste à intégrer cette parcelle en zone Urbaine, afin d'y permettre la construction d'une surface commerciale, en remplacement de la surface commerciale située sur la parcelle voisine.

Située dans la zone péri-urbaine proche de la ville, cette parcelle dispose de tous les réseaux de viabilisation à proximité.

Les rejets d'eaux usées, les traitements éventuels d'hydrocarbures, les eaux pluviales seront gérés aisément et en remplacement des installations existantes.

Pour l'ensemble de ces raisons (situation géographique, faible importance du projet, absence d'espèce d'intérêt communautaire, l'éloignement des zones NATURA 2000, les milieux interceptés, zone d'influence commerciale ...) **le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur un site Natura 2000.**

4-4 Impact sur l'environnement

La présente partie a pour objectif d'explicitier les impacts éventuels de l'adaptation apportée au PLU sur l'environnement.

1. L'environnement physique : géologie, relief et hydrographie

D'une manière générale, les modifications apportées au zonage ne concernant qu'une parcelle ne sont pas susceptibles d'affecter la géologie communale.

Les travaux d'aménagements envisagés sur la parcelle concernée par le projet ne devraient pas à terme être susceptibles de remettre en cause l'altimétrie générale du secteur.



La parcelle concernée par le projet n'est traversée par aucun cours d'eau et ne recense aucun étang ou mare.

Les aménagements visant cependant à garantir une meilleure régulation des eaux issues du site et à permettre de filtrer les matières liquides polluantes, il ne pourra en résulter qu'une amélioration des rejets d'eaux comparativement à la situation actuelle.

2. L'environnement biologique

La parcelle concernée par le projet est située hors de tout milieu naturel sensible (aucune ZNIEFF ou zone NATURA 2000 identifiée sur le site). Il convient par ailleurs de préciser que cette parcelle est en très large partie occupée par la prairie.

En conséquence, son urbanisation n'est pas susceptible de remettre en cause un habitat naturel sensible ou remarquable.

3. Les ressources naturelles et leur gestion

- Les richesses liées au sous-sol
L'adaptation apportée dans le cadre de la présente révision simplifiée n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le sous sol.
- Les richesses liées au sol
Ces richesses pourraient essentiellement être liées au potentiel agronomique de la parcelle concernée.
Cependant, compte tenu de sa location et de son occupation des sols actuels, la parcelle concernée n'est pas exploitée et ne présente aucun potentiel d'exploitation dans l'avenir.

L'impact de son urbanisation sur l'activité agricole et sur le potentiel agronomique est donc nul.

- La protection de la ressource en eau
Les aménagements n'auront parallèlement aucun impact sur une éventuelle augmentation de la consommation d'eau.
- Les eaux usées
Les aménagements envisagés ne remettront pas en cause la capacité de la station d'épuration actuelle, ceux-ci ne générant pas de nouveaux effluents.

4. Les pollutions et nuisances

Aucune nuisance particulière n'est identifiée sur le secteur si ce n'est le bruit lié à l'activité. L'aménagement envisagé n'est pas susceptible d'augmenter les nuisances de l'entreprise. Par ailleurs, l'aménagement envisagé sur la parcelle n'est pas susceptible de générer des nuisances pour le quartier situé à proximité.

5. Les risques majeurs

Trois risques peuvent être identifiés sur le secteur :

- **Le risque sismique** considéré comme « modéré » sur la commune de Felletin. Ce risque n'est pas susceptible de remettre en cause les aménagements envisagés ni d'être aggravé du fait de leur création.
- **Le risque d'inondation.** Le secteur concerné ne se situe pas dans le périmètre à risques.

6. La vie quotidienne

- **Le paysage**
Comme l'a démontré le diagnostic présenté dans les pages précédentes, la parcelle concernée est localisée dans un paysage fortement urbain et fermé par le bâti et la végétation.
La parcelle concernée et son aménagement présentent donc une sensibilité paysagère faible et d'autant plu faible que les aménagements ne conduiront pas à créer des volumes susceptibles de marquer le paysage.
- **Le patrimoine culturel, architectural et archéologique**
Le projet se trouve dans le périmètre de protection de la lanterne des morts, de la chapelle Bleue et de l'église du château.
L'Architecte des bâtiments de France sera donc associé à toutes demandes de déclaration préalable, permis d'aménager ou permis de construire.
L'impact de l'urbanisation de ce secteur sur le patrimoine culturel, architectural ou archéologique de la commune sera donc soumis à l'avis de L'ABF.
L'ABF examinera les demandes d'autorisations de construire et assurera ainsi leur conformité au regard des dispositions réglementaires au titre du code de l'Urbanisme, du code du patrimoine, et du code de l'environnement.

Conclusion

Compte tenu de l'emprise faible de la zone concernée, des aménagements envisagés, de sa localisation au sein d'un secteur déjà fortement urbanisé et de son occupation actuelle, l'impact des aménagements à créer restera très limité sur l'environnement.

V- LES PIECES MODIFIEES (extrait)

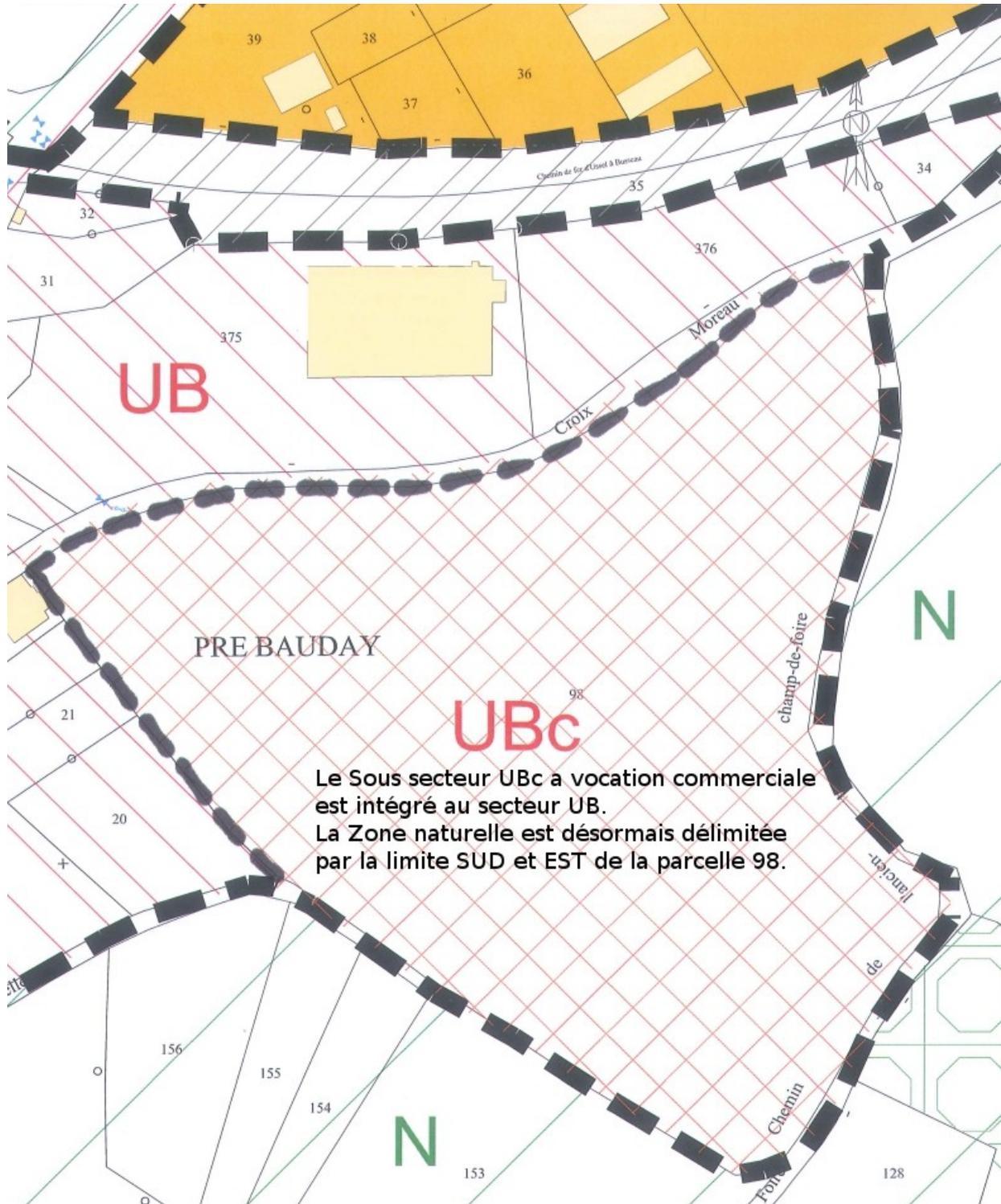
5-1 Les surfaces

Tableau établi selon le tableau du PLU.
Les surfaces modifiées figurent en rouge.

	PLU avant modification		PLU après modification
	Zone	Surface (ha)	Surface (ha)
Zones urbaines	UA	15	15
	UB	42,80	44.50
	UC	59,85	59,85
	UE	19,50	19,50
	UD	30,15	30,15
	UF	7,60	7,60
	UI	14,30	14,30
	Total	189,20	190.90
Zones à urbaniser	AUa	6,60	6,60
	AUb	4,85	4,85
	AUs	3,95	3,95
	AUI	46	46
	Total	61,40	61,40
Zones agricoles	A	1 011,65	1 011,65
	Total	1 011,65	1 011,65
Zones naturelles	N	101,80	100.10
	Nh	6,70	6,70
	NI	1,80	1,80
	Nt	2.17	2.17
	Total	112,47	110.77

5-2 Le Plan de zonage (extrait)

La révision simplifiée a donc pour objectif de déclasser la parcelle concernée (AR n° 98) dans la zone naturelle de protection pour la réintégrer au sein d'une zone urbaine à vocation commerciale.



Pour les élus, la révision simplifiée doit répondre au double objectif d'intérêt général du maintien, voire du développement de l'activité commerciale, et d'assurer ainsi la pérennité du bassin d'emploi communal.

En conséquence, il est décidé d'intégrer la parcelle concernée par la révision simplifiée au sein d'une zone UBc à vocation commerciale.

La création de ce secteur à vocation spécifique de commerce UBc nécessite toutefois de compléter les dispositions relatives à la zone UB existante dans le PLU.

En effet la modification envisagée ne doit pouvoir permettre que la création d'un commerce, et réciproquement, le règlement de l'ensemble de la zone UB ne doit pas être affecté.

Les compléments apportés figurent en page suivante.

Ils portent pour l'essentiel sur des adaptations de la zone UB.

5-3 Le règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

Sont admis :

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

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

A – *eaux usées* :

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

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

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

B - *eaux pluviales* :

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

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

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

23

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Règles générales :

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

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

Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Nuancier :

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

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

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

Toitures :

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

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

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

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

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

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

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

Façades :

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

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

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

Devantures commerciales :

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

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

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

Clôtures :

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

Les clôtures composées de résineux ou de conifères sont déconseillées.

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

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

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par unité de logement. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs correspondants à une demi-place par logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, commercial ou artisanal : 1 place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par tranche de 75 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement
- Pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre, 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- Pour les établissements d'enseignement du premier degré, 1 place de stationnement par classe. Pour les établissements d'enseignement du deuxième degré, 2 places de stationnement par classe.

En zone UBc,

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

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

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

23

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'1 arbre pour 50 m² de terrain. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

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

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

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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