

# VILLE DE TULLE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

## REGLEMENT

*DOSSIER APPROUVE le 27 septembre 2011*

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de TULLE.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

### Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### Article R.111-4

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 conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine

- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.
- 3) Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques.

Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L315.8 et R315.39)

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines U
- zone à urbaniser AU
- zone agricole A
- zones naturelles N

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer, si besoin, différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, à destination de :
  - *habitation,*
  - *hébergement*
  - *bureaux*
  - *commerce*
  - *artisanat*
  - *industrie*
  - *exploitation agricole ou forestière*
  - *fonction d'entrepôt*
  - *constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif*

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir les mêmes destinations que le local principal (R.421-17-b).

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour l'environnement et la santé sont soumis aux dispositions des articles D.511 et R512 à 522 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivants du Code de l'Environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

## **ARTICLE 4 - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES DIVERSES**

### **- MODALITES D'EXAMEN D'INSERTION AU SITE**

Le Maire pourra se faire assister des Conseils Architecturaux de son choix qui proposeront un avis motivé notamment en application de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme et des articles 11 des différentes zones. Il pourra être demandé une étude d'ordonnancement architectural ou tous documents permettant de juger de l'insertion du projet dans le site.

## **ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS** **OUVRAGES TECHNIQUES / EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL**

Les ouvrages techniques de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 du présent règlement.

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement sous réserve d'application des servitudes et d'intégration au site, les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (ouvrages de défense, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

## ARTICLE 6 - CAS PARTICULIERS

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

## ARTICLE 7 - ZONES DE BRUITS

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'article L171-10 du code de l'Environnement, l'arrêté du 30 mai 1996 et les trois arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## ARTICLE 8 - PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

- La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, qui prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

- Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques : « Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) »

- La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, ainsi que ses décrets d'application du 16 janvier 2002 :

- Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

« Art. 1er - Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »

- Le décret n°2002-90 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives

- La loi n° 2001-44 du 17 janvier a été modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 qui substitue notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles, une redevance unique sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup> qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

- l'arrêté 2002-89 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive prévoit la création, par arrêté du préfet de région, de zones géographiques et de seuils de saisine archéologiques à l'intérieur desquels l'ensemble des dossiers de projets de travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire, à un permis de démolir ou à une autorisation d'installation sont automatiquement transmis au préfet pour avis.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## Dispositions applicables à la **ZONE-Ua : secteurs Uap et Uaap**

### **CENTRE VILLE ANCIEN**

à préserver pour sa forme urbaine et son caractère architectural

***Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat et d'activités correspondant au centre ancien de Tulle. Le titre Ua couvre les secteurs Uap et Uaap ; il n'y pas de zone Ua « seule ».***

La zone Ua et ses secteurs sont constitués par :

- le centre ancien de la Commune. Les objectifs recherchés dans cette zone sont les suivants :

- ↳ Promouvoir la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes,
- ↳ Sauvegarder la forme urbaine caractéristique et la tradition architecturale,
- ↳ Développer la vocation tertiaire : commerces, services et équipements publics.

- une partie du centre récent de la Commune située au fond de la Vallée dans le prolongement du centre ancien. Elle est bien équipée à dominante d'activités tertiaires et d'habitats collectifs. Les objectifs recherchés dans cette zone sont les suivants :

- ↳ Promouvoir la vocation tertiaire du Centre : commerces, services et équipements publics.
- ↳ Développer l'habitat au centre-ville.
- ↳ Sauvegarder la forme urbaine.

**La zone Ua est couverte par le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.**

**Le secteur Uaap correspond aux îlots et secteurs ayant des hauteurs bâties plus élevées et situées entre l'avenue Victor Hugo et la Corrèze, depuis le pont de la Barrière jusqu'à la passerelle Mermoz ayant des hauteurs bâties plus élevées.**

La zone Ua comporte des parties exposées à des risques d'inondation.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

La zone Ua est concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport figurés au plan de zonage. De ce fait, les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont touchés par les nuisances résultant des axes bruyants en cause.

### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- ***L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.***
- ***Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.***
- ***Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme et de l'article L. 642-3 du Code du Patrimoine en ZPPAUP***

# ZONE Ua

## ARTICLE Uap 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions destinées à l'industrie
- La création d'entrepôts non liés à l'activité artisanale et commerciale de détail de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, ainsi que l'extension des entrepôts existants dépassant cette surface<sup>2</sup>
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- La création d'entrepôts non liés à l'activité commerciale ou artisanale et de vente au détail.
- Les dépôts de vieux matériaux, déchets, outils et machines, désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées sauf dans les conditions énoncées à l'article Ua2
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sauf les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- La création de garages de réparation, stations services ou dépôts d'essence.

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans les jardins protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup>,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement ,
- Le maintien des arbres de haute tige existants.

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

# ZONE Ua



En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE Uap 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1°/ Les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de zone de centre ville ancien et mixte (habitat, commerces, services, équipements, activités, ...).
- 2°/ Les dépôts de fuel ou gaz nécessaires au chauffage ou à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans cette zone. Des dispositions particulières doivent être prises pour réduire les risques d'incendie et sous réserve de l'avis favorable des Services de Sécurité.
- 3°/ Les aménagements, la transformation ou l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation, dès lors que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, que les travaux envisagés n'entraînent aucune aggravation des nuisances.
- 4°/ La création de parcs de stationnement automobiles aériens ou souterrains relevant de la législation sur les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration

. Les installations classées sont admises à condition :

- d'être liées ou nécessaires à l'activité de la ville (tels que petits ateliers, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, garages réparation et service, installations techniques des équipements),
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

. Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Les points de vue sur la ville repérés au document graphique du PLU devront être maintenus, en évitant toute plantation, clôture ou obstacle susceptible d'occulter ou de réduire les ouvertures visuelles sur les éléments d'intérêt du paysage.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

# ZONE Ua

## ARTICLE Uap 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE Uap 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

### **4.2 Assainissement – eaux usées**

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation

# ZONE Ua

fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

#### **4.2.1 Zonage collectif :**

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **4.3 Assainissement - eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

### **4.4 Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

## **ARTICLE Uap 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Uap 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET**

**ZONE Ua**

## EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement. Une disposition différente peut être autorisée ou imposée pour :

- Maintenir un mur protégé pour sa qualité patrimoniale,
- Préserver un espace vert protégé,
- Lorsqu'une construction est déjà implantée à l'alignement.
- Prolonger un bâtiment existant ou voisin implanté en retrait.
- Tenir compte de la topographie et des contraintes du terrain
- Des raisons de sécurité
- Tenir compte d'un risque (inondation, mouvement de terrain) : implantation hors zone identifiée comme soumise au risque.
- Les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions si des considérations techniques le justifient.

2 - Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

3 - Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

### ARTICLE Uap 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment doit être édifié :

- soit en limite de propriété.
- soit en retrait, de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes jouxtant les limites séparatives sont autorisés sous réserve que ces bâtiments ne comportent qu'un rez-de-chaussée dont la hauteur totale n'excède pas 5 m.

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

Sans objet.

### ARTICLE Uap 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone Uap.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

### ARTICLE Uap 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1 - Définition

L'enveloppe maximale du bâti est déterminée par le volume dont les faces latérales sont verticales et dont l'altitude est déterminée par le niveau des égouts ou des acrotères de terrasses pris à partir du niveau du trottoir au droit de la construction.

Un niveau est déterminé par un volume dont au moins une partie a une hauteur supérieure à 1,80 m (calcul de la S.H.O.N.).

# ZONE Ua

## 2 - Hauteur maximale autorisée

1°/ En bordure des quais de la CORREZE et de l'avenue de la Bastille :

- tout point des bâtiments ne peut dépasser une hauteur maximale de 23 mètres mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point. Toutefois la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

- la hauteur des façades sur rues ne doit pas excéder 18 mètres.

2°/ Dans le reste de la zone UA :

- tout point des bâtiments ne peut dépasser une hauteur maximale de 17 mètres à partir du sol existant et à la verticale de ce point. Toutefois la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

- la hauteur des façades sur rues ne doit pas excéder 12 mètres.

3°/ Dans le secteur Uaap :

- la hauteur maximale de constructions est limitée à 24 m.

4°/ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uap 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

### A - LES IMMEUBLES

**Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au dossier de PLU).**

### B - LES JARDINS ET ESPACES VERTS PROTEGES ET ESPACES LIBRES

B1 - Dans les jardins et espaces verts protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points verts, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 1 du règlement du présent P.L.U..

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

B2 - En outre les dispositions relatives aux sols, jardins, parcs et jardins remarquables, berges, alignements d'arbres, prairies, boisements, haies bocagères, espaces naturels structurants protégés de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au P.L.U.).

# **ZONE Ua**

B3 - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

## C – LES CLOTURES

**Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au dossier de PLU).**

**Les clôtures neuves :**

- **clôtures en limites séparatives :**  
La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.
- **clôtures sur l'espace public :**  
La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

## D - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

**L'ensemble des règles établies ci-dessus ne fait pas obstacle à la réalisation de créations contemporaines, notamment pour les équipements publics.**

## **ARTICLE Uap 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### A - stationnement des véhicules motorisés

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

Les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les utilisations et occupations du sol nouvelles, aux changements de destination des bâtiments et aux extensions de bâtiments.

Pour répondre aux exigences en matière de réalisation d'aires de stationnement, le pétitionnaire devra respecter les normes édictées à l'article B 11 du préambule au présent règlement.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

En cas de changement d'affectation des surfaces de plancher existantes, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant à la nouvelle affectation diminué du nombre de places correspondant à l'ancienne affectation. Ces dernières seront considérées comme acquises si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il n'a pas cessé son activité pendant les 3 années précédant la date de dépôt de permis de construire.

Dans le mode de calcul tout quantitatif supérieur au seuil fixé par le tableau ci-après est dû comme un stationnement supplémentaire, entier.

habitation	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette avec au minimum une place par logement.  Pour les agrandissements inférieurs à 100 m <sup>2</sup> il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.
hébergement hôtelier	1 place par chambre plus 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
restaurants	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
bureaux	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
commerce	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
artisanat	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de SHON

**ZONE Ua**

Résidence étudiant	1 place pour 2 chambres
Scolaire	1 place de stationnement par classe
Hôpitaux, cliniques et foyers-résidences de personnes âgées	15 places de stationnement par tranche de 50 lits 1 place de stationnement par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette autre que les chambres.
Salles de spectacle et de réunion	Un nombre de places de stationnement correspondant à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
Installations sportives	1 place pour 30m <sup>2</sup> de SHON
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- soit à justifier pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit à solliciter l'application de l'article L 421 - 3 alinéa 4, du code de l'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

En outre pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanée ou non, et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun.

La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

De plus en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### B - Le stationnement des véhicules de circulation douce :

Le stationnement des vélos et landaus, dans les conditions imposées à l'article 2 :

- Pour la rénovation, la réhabilitation et la transformation des immeubles :
  - un emplacement pour vélo par logement
- Pour les constructions neuves :
  - Un local à vélos et landaus ; celui-ci doit être intégré au projet de construction ou d'aménagement et fonctionnellement bien disposé (accès, sécurité) et respecter les normes minimales suivantes:
    - pour les ensembles de logements collectifs : 1m<sup>2</sup> par logement, (minimum 6 m<sup>2</sup>)

**ZONE Ua**

- pour les activités, services, écoles, bureaux et artisanat : 1m<sup>2</sup> évalué par tranche de 10 occupants. (minimum 12 m<sup>2</sup>)
- pour les autres constructions: 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE Uap 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

- 1°/ - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 2°/ - Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.
- 3°/ - Les points de vue sur la ville repérés au document graphique du PLU devront être maintenus, en évitant toute plantation, clôture ou obstacle susceptible d'occulter ou de réduire les ouvertures visuelles sur les éléments d'intérêt du paysage.

**ARTICLE Uap 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.

**ZONE Ua**



## CHAPITRE II

### Dispositions applicables à la **zone UB** et au secteur **UBp**

#### **CENTRE RECENT** **ZONES RESIDENTIELLES de COLLECTIFS BAS** **ou d'HABITATIONS INDIVIDUELLES** **SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Zone urbaine située à la périphérie du centre, sur les flancs de collines, son tissu urbain est discontinu. Elle est destinée à recevoir :

- ↳ un habitat mixte composé d'immeubles collectifs bas et de maisons individuelles, avec implantation en discontinu pour les collectifs, et éventuellement, en bande pour les individuels.
- ↳ des services et équipements publics.

Les objectifs recherchés dans cette zone sont les suivants :

- ↳ Favoriser l'implantation de logements, en privilégiant le renouvellement urbain
- ↳ Sauvegarder et mettre en valeur la topographie et le paysage.

La zone UBp est située à Champeau, le coteau Sud depuis l'école normale jusqu'aux abords de la Gare, les abords de l'avenue Lucien Sampeix, Virevialle, le bas du coteau de Souilhac, le coteau Nord depuis l'Estabournie jusqu'au C.E.S. Clémenceau, près de la Préfecture, au-dessus de l'Usine de la Marque, le Chandou.

**Elle est couverte en partie par une trame hachurée qui correspond à la zone inondable identifiée au PPRi, dans laquelle des prescriptions particulières sont imposées.**

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

**Le secteur UBp** est couvert par le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

La **zone UB** est concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport figurés au plan de zonage du PLU..

De ce fait les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont touchés par les nuisances résultant des axes bruyants en cause.

#### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- **L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.**
- **Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.**
- **Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme et de l'article L. 642-3 du Code du Patrimoine en ZPPAUP**

### ARTICLE Ub 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions destinées à l'industrie

# ZONE Ub

- La création d'entrepôts non liés à l'activité artisanale et commerciale de détail de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, ainsi que l'extension des entrepôts existants dépassant cette surface<sup>2</sup>
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- La création d'entrepôts non liés à l'activité commerciale de vente au détail.
- Les dépôts de vieux matériaux, déchets, outils et machines, désaffectés, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans les jardins protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup>,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement ,
- Le maintien des arbres de haute tige existants.

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE Ub 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

**ZONE Ub**

- 1°/- Les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- 2°/- A condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation :
- Les dépôts d'hydrocarbures compléments des chaufferies d'immeubles et des postes distributeurs d'essence.
  - Les parcs de stationnement aériens ou souterrains relevant de la législation sur les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- 3°/- L'aménagement, la transformation ou l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation, dès lors que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, que les travaux envisagés n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

. Les installations classées sont admises à condition :

- d'être liées ou nécessaires à l'activité de la ville (tels que petits ateliers, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, garages réparation et service, installations techniques des équipements),
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

. Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

. La création, la rénovation, la réhabilitation et la transformation des immeubles, à condition d'aménager, sur l'unité foncière, dans les conditions définies à l'article 12 :

- Les locaux poubelles, pour la création de logements et de restaurants,
- Les locaux vélos, pour la création de logements,

Lorsqu'il s'agit d'opération portant sur l'ensemble de l'immeuble et sauf si la configuration de l'immeuble (notamment les structures, les escaliers et les éléments architecturaux protégés) ou la morphologie ou l'occupation de l'immeuble ne le permettent pas.

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans les jardins protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup>.
- les constructions annexes tels que garage (20 m<sup>2</sup> maximum) et abri de jardins
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les points de vue sur la ville repérés au document graphique du PLU devront être maintenus, en évitant toute plantation, clôture ou obstacle susceptible d'occulter ou de réduire les ouvertures visuelles sur les éléments d'intérêt du paysage.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, en secteur Ubp, les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE Ub 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE Ub 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

#### **4.2 Assainissement – eaux usées**

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

##### **4.2.1 Zonage collectif :**

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### **4.3 Assainissement - eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

#### **4.4 Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

## ARTICLE Ub 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement autonome.

## ARTICLE Ub 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou dans une bande de 0 à 5 m comptée depuis l'alignement.

Une disposition différente peut être autorisée ou imposée pour :

- Maintenir un mur protégé pour sa qualité patrimoniale,
- Préserver un espace vert protégé,
- Lorsqu'une construction est déjà implantée à l'alignement.
- Prolonger un bâtiment existant ou voisin implanté en retrait.
- Tenir compte de la topographie et des contraintes du terrain
- Des raisons de sécurité
- Tenir compte d'un risque (inondation, mouvement de terrain) : implantation hors zone identifiée comme soumise au risque.
- les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions si des considérations techniques le justifient.

2 - Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

3 - Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

## ARTICLE Ub 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment doit être édifié :

- Soit en limite de propriété.
- Soit en retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation de bâtiments annexes en limites séparatives est autorisée sous réserve que ces bâtiments ne comportent qu'un rez-de-chaussée dont la hauteur totale n'excède pas 5,00m.

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

Deux bâtiments édifiés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans jamais être inférieure à 5 mètres, sauf cas particuliers.

## ARTICLE Ub 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone Uap.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

## ARTICLE Ub 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1°/ tout point des bâtiments ne peut dépasser une hauteur maximale de 17m mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point.

La hauteur des façades sur rue ne peut excéder 12 mètres.

## ARTICLE Ub 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

### A - LES IMMEUBLES

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des constructions anciennes, devront s'intégrer à leur environnement et respecter le caractère des constructions tullistes.

#### **1/ Les façades**

Les enduits extérieurs seront obligatoirement dans la teinte naturelle de la pierre et des sables : teinte claire, ocrée ou beige.

Est interdit l'emploi à nu ou parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts.

Dans le secteur Ubc, les façades (murs et pignons) des constructions ne doivent pas comporter de baies ayant des vues directes sur le mur d'enceinte de la prison.

#### **2/ Les toitures**

##### Pente :

Les toitures doivent avoir au moins deux versants de pente minimale de 35 ° (70 %) sauf cas particuliers (hangar à ossature métallique, gymnase, appentis,...) et dans le cas de réalisation où une esthétique contemporaine serait clairement affirmée au travers d'un projet de qualité démontrant une bonne intégration au paysage.

##### Couleur et matériau :

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou en matériaux d'aspect plat (sans onde) et de mise en œuvre similaire teinte ardoisée.

Pour les cas particuliers, constructions originellement conçues en tuiles mécaniques losangée ou type Marseille, l'emploi d'autres matériaux peuvent être autorisés tels que la tuile mécanique plate rouge vieillie.

#### **3° Les menuiseries et occultations**

Les menuiseries et les occultations devront présenter un aspect en concordance avec la typologie de l'édifice tant par leurs formes que par leurs teintes. La conservation des contrevents ou persiennes est à privilégier.

#### **4°/ Les clôtures :**

Sont interdits :

- les clôtures d'aspect plastique (PVC)
- les clôtures en béton moulé,
- l'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits.

**En outre dans le périmètre de la ZPPAUP, en secteur Ubp, les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au dossier de PLU).**

### B - LES JARDINS ET ESPACES VERTS PROTEGES ET ESPACES LIBRES

**B1 - Dans les jardins et espaces verts protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points verts, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 1 du règlement du présent P.L.U..**

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

**B2 - En outre les dispositions relatives aux sols, jardins, parcs et jardins remarquables, berges, alignements d'arbres, prairies, boisements, haies bocagères, espaces naturels structurants protégés de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au P.L.U.).**

**B3 - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.**

### C – LES CLOTURES

**Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au dossier de PLU).**

**Les clôtures neuves :**

- **clôtures en limites séparatives :**  
La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.
- **clôtures sur l'espace public :**  
La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

### D - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

**L'ensemble des règles établies ci-dessus ne fait pas obstacle à la réalisation de créations contemporaines, notamment pour les équipements publics.**

### E – BATIMENTS ANNEXES:

Les bâtiments annexes contigus seront réalisés en continuité de forme et avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires au bâtiment principal.

Pour les bâtiments annexes dissociés du bâtiment principal, (abri de jardin par exemple), il pourra être autorisé des pentes de toit plus faibles et une couverture par des matériaux plans de teinte ardoisée. De même, il pourra être autorisé, comme parement, le bardage de

**ZONE Ub**



bois traité de teinte sombre, par exemple, ou beige soutenu, bois brut grisé naturellement, vert foncé, brun..., (à l'exclusion des tons vifs, clairs, bois vernis rouge, blond, caramel...).

## ARTICLE Ub 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### A - stationnement des véhicules motorisés

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

Les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les utilisations et occupations du sol nouvelles, aux changements de destination des bâtiments et aux extensions de bâtiments.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

En cas de changement d'affectation des surfaces de plancher existantes, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant à la nouvelle affectation diminué du nombre de places correspondant à l'ancienne affectation. Ces dernières seront considérées comme acquises si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il n'a pas cessé son activité pendant les 3 années précédant la date de dépôt de permis de construire.

Dans le mode de calcul tout quantitatif supérieur au seuil fixé par le tableau ci-après est dû comme un stationnement supplémentaire, entier.

habitation	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette avec au minimum une place par logement.
hébergement hôtelier	1 place par chambre plus 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
restaurants	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
bureaux	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
commerce	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
artisanat	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de SHON
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune. Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.
- soit à justifier pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit à solliciter l'application de l'article L 421 - 3 alinéa 4, du code de l'urbanisme, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation dont le montant est fixé par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

En outre pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanée ou non, et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les

desservent directement ou indirectement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun.

La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

De plus en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### B - Le stationnement des véhicules de circulation douce :

Le stationnement des vélos et landaus, dans les conditions imposées à l'article 2 :

- Pour la rénovation, la réhabilitation et la transformation des immeubles :
  - un emplacement pour vélo par logement
- Pour les constructions neuves :
  - Un local à vélos et landaus ; celui-ci doit être intégré au projet de construction ou d'aménagement et fonctionnellement bien disposé (accès, sécurité) et respecter les normes minimales suivantes:
    - pour les ensembles de logements collectifs : 1m<sup>2</sup> par logement, (minimum 6 m<sup>2</sup>)
    - pour les activités, services, écoles, bureaux et artisanat : 1m<sup>2</sup> évalué par tranche de 10 occupants. (minimum 12 m<sup>2</sup>)
    - pour les autres constructions: 1 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 2 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE Ub 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

- 1°/ - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 2°/ - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3°/ - Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être aménagé un espace public commun ayant une superficie d'au moins 10 % de l'unité foncière et, plus particulièrement aménagé en sur-largeurs plantées le long des voies.
- 5°/ - Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.
- 6°/ - En secteurs inondables l'imperméabilisation du sol devra être limitée aux nécessités strictes de l'opération et des revêtements poreux limitant l'impact des ruissellements d'eau devront être retenus chaque fois que cela est possible.
- 7°/ - Les points de vue sur la ville repérés au document graphique du PLU devront être maintenus, en évitant toute plantation, clôture ou obstacle susceptible d'occulter ou de réduire les ouvertures visuelles sur les éléments d'intérêt du paysage : Monuments aux Morts rue Sylvain Combes, Table de lecture Circuit des 7 Collines

#### **ARTICLE Ub 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de COS en zone Ub.

**ZONE Ub**

**ZONE Ub**

## CHAPITRE III

### Dispositions applicables à la **ZONE UC** et au secteur **Ucp**

#### **ZONES RESIDENTIELLES de COLLECTIFS BAS ou d'HABITATIONS INDIVIDUELLES**

Zone urbaine située à la périphérie du centre, sur les flancs de collines, son tissu urbain est discontinu. Elle est destinée à recevoir :

- ↳ un habitat mixte composé d'immeubles collectifs bas et de maisons individuelles, avec implantation en discontinu pour les collectifs, et éventuellement, en bande pour les individuels.
- ↳ des services et équipements publics.

Les objectifs recherchés dans cette zone sont les suivants :

- ↳ Favoriser l'implantation de logements, avec une densité moindre qu'en zone UB et une hauteur maîtrisée
- ↳ Sauvegarder et mettre en valeur la topographie et le paysage.

La zone UC est située à la Renaudie jusqu'à la butte Marbot, au Marquisat jusqu'à la Bachellerie, le coteau entre la Gare et la Bachellerie, Saquet, sous Virevialle, la Côte de Poissac, au-dessus de la Manufacture à Reignac, à la Fageardie, la Garenne du Chat et la Croix de Bar, depuis la Préfecture jusqu'à la Gibrande, les Fontaines, Solane.

Elle est couverte en partie par une trame hachurée qui correspond à la zone inondable identifiée au PPRi, dans laquelle des prescriptions particulières sont imposées.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

**Le secteur UCp** est couvert par le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

La **zone UC** est concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport figurés au plan de zonage et en annexe IV f du dossier du PLU..

De ce fait les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont touchés par les nuisances résultant des axes bruyants en cause.

#### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- **L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.**
- **Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.**
- **Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme et de l'article L. 642-3 du Code du Patrimoine en ZPPAUP**

#### ARTICLE Uc 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'artisanat susceptibles d'entraîner des nuisances inacceptables

# ZONE Uc

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- La création d'entrepôts non liés à l'activité commerciale de vente au détail.
- Les dépôts de vieux matériaux, déchets, outils et machines, désaffectés, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie du vent
- Les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction, sauf s'ils sont liés à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans les jardins et espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme) : \_marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf les occupations soumises à conditions mentionnées à l'article 2.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Dans le périmètre de la ZPPAUP les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE Uc 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 1°/ - Les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- 2°/ - A condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation :
  - Les dépôts d'hydrocarbures compléments des chaufferies d'immeubles et des postes distributeurs d'essence.
  - Les parcs de stationnement aériens ou souterrains relevant de la législation sur les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- 3°/ - L'aménagement, la transformation ou l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation, dès lors que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, que les travaux envisagés n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

Les installations classées ne sont admises que:

- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination

# ZONE Uc

des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;

- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans les jardins protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup>,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement ,
- Le maintien des arbres de haute tige existants.

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, en secteur Ucp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE Uc 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

# ZONE Uc

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Uc 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

### **4.2 Assainissement – eaux usées**

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

#### **4.2.1 Zonage collectif :**

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et

réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)

- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### **4.3 Assainissement - eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

#### **4.4 Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

### **ARTICLE Uc 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement autonome.

### **ARTICLE Uc 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit en recul par rapport à l'alignement avec un recul de 3 m minimum

2 - Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

**ZONE Uc**



- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante sur un bâti riverain, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies
- pour l'extension de constructions existantes
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions si des considérations techniques le justifient.

3 - L'ensemble du front bâti à l'alignement doit y être implanté dans sa totalité sans retrait aux étages. Seuls les retraits ponctuels par loggias sont autorisés.

4 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

5 - Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

6 - Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

## **ARTICLE Uc 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment doit être édifié :

- Soit en limite de propriété.
- Soit en retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation de bâtiments annexes en limites séparatives est autorisée sous réserve que ces bâtiments ne comportent qu'un rez-de-chaussée dont la hauteur totale n'excède pas 5,00m.

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

Deux bâtiments édifiés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans jamais être inférieure à 5 mètres, sauf cas particuliers.

## **ARTICLE Uc 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et annexes ne pourra excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

## **ARTICLE Uc 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1° Hauteur maximale des constructions implantées à l'alignement sur l'espace public

Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, la mesure est prise à partir du sol à l'alignement, existant et à la verticale de la façade

**ZONE Uc**

- Pour les bâtiments couverts d'une toiture en pentes
  - 14,00 mètres au faitage
  - 9,00 mètres à l'égout des toits pour la façade sur rue, soit l'équivalent à titre indicatif de 2 étages sur rez de chaussée et 1 étage partiel en comble (R+2+c).
- Pour les bâtiments couverts d'une toiture terrasses (ou pentes inférieures à 10%)
  - 11,00 mètres à l'acrotère, prise à partir de la façade sur rue. soit l'équivalent à titre indicatif de 2 étages sur rez de chaussée.

Toutefois, la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

## 2° Hauteur maximale des constructions implantées en recul de l'alignement

Tout point des bâtiments ne peut excéder une hauteur maximale de 14 mètres mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point ; soit l'équivalent à titre indicatif de 2 étages sur rez de chaussée et 1 étage partiel en comble (R+2+c). La hauteur d'égout de couverture ou d'acrotère est réglementée suivant le schéma ci-dessous :

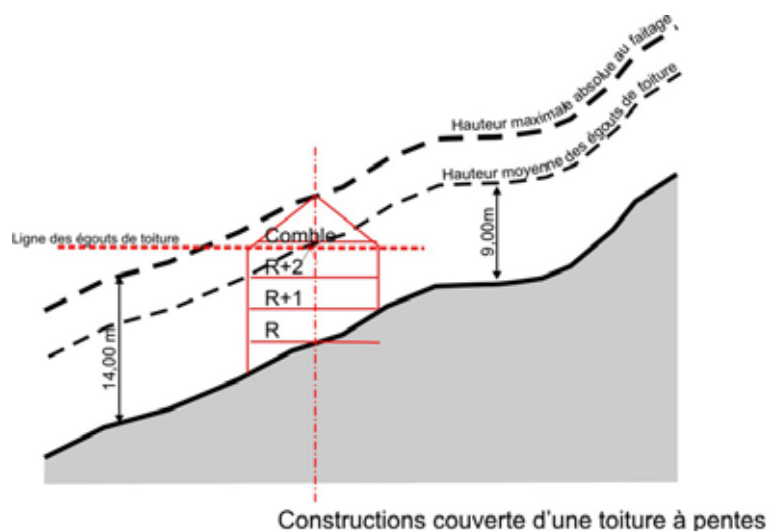
### SCHEMA :

Pour les bâtiments couverts d'une toiture en pentes

La hauteur de façade, prise à l'égout de toiture est prise sur la moyenne de hauteur sur le linéaire des lignes d'égouts.

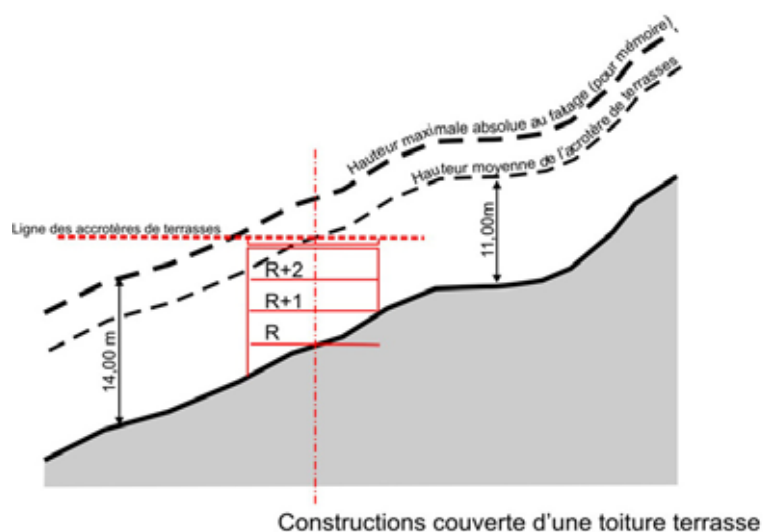
Lorsque le bâtiment est décomposé en volumes successifs, même accolés, la mesure est prise sur chaque volume dont la toiture est architecturalement identifiable.

En cas de pente unique ou « cul-lévé », seul l'égout de bas de pente est pris comme référence.



Pour les bâtiments couverts d'une toiture terrasses (ou pentes inférieures à 10%)

La hauteur de façade, prise au sommet de l'acrotère de terrasse est prise sur la moyenne de hauteur sur le linéaire des lignes d'égouts



# ZONE Uc

Cette hauteur peut être toutefois élevée jusqu'à la hauteur des immeubles adjacents, sous réserve de ne pas créer de gêne à l'égard des riverains, avec une possibilité d'adaptation pour permettre la réalisation convenable du faîtage par rapport au gabarit des constructions voisines.

Les bâtiments annexes ne devront pas dépasser une hauteur totale de 5 mètres.

## ARTICLE Uc 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11-h du C. de l'U.)

### A - LES IMMEUBLES

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des constructions anciennes, devront s'intégrer à leur environnement et respecter le caractère des constructions tullistes.

#### 1/ Les façades

Les enduits extérieurs seront obligatoirement dans la teinte naturelle de la pierre et des sables : teinte claire, ocrée ou beige.

Est interdit l'emploi à nu ou parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts.

Dans le secteur UCc, les façades (murs et pignons) des constructions ne doivent pas comporter de baies ayant des vues directes sur le mur d'enceinte de la prison.

#### 2/ Les toitures

##### Pente :

Les toitures doivent avoir au moins deux versants de pente minimale de 35 ° (70 %) sauf cas particuliers (hangar à ossature métallique, gymnase, appentis,...) et dans le cas de réalisation où une esthétique contemporaine serait clairement affirmée au travers d'un projet de qualité démontrant une bonne intégration au paysage.

##### Couleur et matériau :

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou en matériaux d'aspect plat (sans onde) et de mise en œuvre similaire teinte ardoisée.

Pour les cas particuliers, constructions originellement conçues en tuiles mécaniques losangée ou type Marseille, l'emploi d'autres matériaux peuvent être autorisés tels que la tuile mécanique plate rouge vieillie.

#### 3° Les menuiseries et occultations

Les menuiseries et les occultations devront présenter un aspect en concordance avec la typologie de l'édifice tant par leurs formes que par leurs teintes. La conservation des contrevents ou persiennes est à privilégier.

#### 4°/ Les clôtures :

##### Sont interdits :

- les clôtures d'aspect plastique (PVC)
- les clôtures en béton moulé,
- l'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits.

**En outre dans le périmètre de la ZPPAUP, en secteur Ucp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent voir plan et règlement en annexe au dossier de PLU).**

#### **5°/ Les batiments annexes:**

Les bâtiments annexes contigus seront réalisés en continuité de forme et avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires au bâtiment principal.

Pour les bâtiments annexes dissociés du bâtiment principal, (abri de jardin par exemple), il pourra être autorisé des pentes de toit plus faibles et une couverture par des matériaux plans de teinte ardoisée. De même, il pourra être autorisé, comme parement, le bardage de bois traité de teinte sombre, par exemple, ou beige soutenu, bois brut grisé naturellement, vert foncé, brun..., (à l'exclusion des tons vifs, clairs, bois vernis rouge, blond, caramel...).

### **B - LES JARDINS ET ESPACES VERTS PROTEGES ET ESPACES LIBRES**

B1 - Dans les jardins et espaces verts protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points verts, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 1 du règlement du présent P.L.U..

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

B2 - En outre les dispositions relatives aux sols, jardins, parcs et jardins remarquables, berges, alignements d'arbres, prairies, boisements, haies bocagères, espaces naturels structurants protégés de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au P.L.U.).

B3 - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE Uc 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction ou installation ou lors de l'agrandissement ou du changement d'affectation de construction ou d'installations existantes :

Habitation (construction neuve)	2 places de stationnement par tranche de 75 m <sup>2</sup> de SHON (= 2 places par logement environ)
Etablissements hôteliers	1 place par chambre
Bureaux (neuf et existant)	1 place pour 30m <sup>2</sup> de SHON
Commerce (neuf et existant)	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SHON
Artisanat (neuf et existant)	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SHON
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune. Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

# **ZONE Uc**

En cas d'impossibilité d'aménager sur l'unité foncière où se réalise la construction ou l'installation, le nombre de places de stationnement prescrit au présent article, le pétitionnaire peut :

- a) soit réaliser lui-même les dites places de stationnement sur un terrain le permettant et distant au plus de 300 m de l'unité foncière où se réalise la construction ou l'installation.
- b) soit justifier pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- c) soit verser la participation prévue par l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

### **ARTICLE Uc 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

- 1°/ - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 2°/ - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3°/ - Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être aménagé un espace public commun ayant une superficie d'au moins 10 % de l'unité foncière et, plus particulièrement aménagé en sur-largeurs plantées le long des voies.
- 5°/ - Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.
- 6°/ - En secteurs inondables l'imperméabilisation du sol devra être limitée aux nécessités strictes de l'opération et des revêtements poreux limitant l'impact des ruissellements d'eau devront être retenus chaque fois que cela est possible.
- 7°/ - Les points de vue sur la ville repérés au document graphique du PLU devront être maintenus, en évitant toute plantation, clôture ou obstacle susceptible d'occulter ou de réduire les ouvertures visuelles sur les éléments d'intérêt du paysage. Sont concernés les points de vue suivants :
  - Les Condamines - Table de lecture Circuit des 7 Collines
  - rue Gamblin - La Fajardie - Table de lecture Circuit des 7 Collines

### **ARTICLE Uc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de COS en zone Uc.

# CHAPITRE IV

## Dispositions applicables à la **ZONE UD** et secteurs **UDa, UDb** et **UDp, UDap, UDbp, UDcp**

### **ZONE RESIDENTIELLE d'HABITATION INDIVIDUELLE** **ISOLEE ou en BANDE avec JARDIN** **VILLAGES ET ECARTS IMPORTANTS INSUFFISAMMENT DESSERVIS**

Zone urbaine périphérique de l'agglomération à caractère pavillonnaire et située en rebord des plateaux qui dominant la ville : Treize-vents - le Marquisat - Cueille - Baticoop - Virevialle - Brossard - le Monteil - la Fageardie, (Lycée Perrier).

Les objectifs recherchés dans cette zone sont les suivants :

- ↳ Sauvegarder et mettre en valeur la topographie et le paysage,
- ↳ Affirmer le caractère pavillonnaire amorcé en n'y autorisant que des habitations avec jardin, ainsi que les services et équipements publics.

Elle comporte les secteurs UDa, UDb et UDp, UDap, UDbp, UDcp :

- Le secteurs UDa et UDap correspondent aux écarts et village importants, non desservis par le réseau d'assainissement collectif : Maure, Seigne, Saquet, Croix de Bar, limite avec Naves... : l'assainissement autonome y est admis, l'emprise et la hauteur admises y sont limitées (emprise maxi 30 %, hauteur maxi 9 m)
- Les secteurs UDb et UDbp correspondent au quartier de Bois Manger, dans lequel l'assainissement collectif est envisagé à moyen/long terme.
- Le secteur UDcp correspond aux sommets des collines (Les Charpenèdes Hautes - La Bachellerie - Bellevue) dans lequel la hauteur des constructions est limitée à 6,50m par rapport au niveau du terrain existant.
- Les secteurs UDp, UDap, UDbp, UDcp sont couverts par le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

**La zone UD est couverte en partie par une trame hachurée qui correspond à la zone inondable identifiée au PPRi, dans laquelle des prescriptions particulières sont imposées.**

La définition des risques d'inondation figure dans l'étude hydraulique (annexe IV g).

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

La zone UD est concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport figurés au plan de zonage et en annexe IV f du dossier du PLU..

De ce fait les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont touchés par les nuisances résultant de l'axe bruyant en cause.

#### RAPPELS

- **L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.**

# ZONE Ud

- **Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.**
- **Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme et de l'article L. 642-3 du Code du Patrimoine en ZPPAUP**

## ARTICLE Ud 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'artisanat susceptibles d'entraîner des nuisances inacceptables
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie du vent

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans les espaces verts protégés ou à créer marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol sont interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Dans les secteurs UDp, UDap, UDbp, UDcp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE Ud 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.,

De plus :

Dans les espaces verts protégés ou à créer marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol sont autorisées aux conditions suivantes:

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m².
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m²,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement ,
- Le maintien des arbres de haute tige existants.

# ZONE Ud

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Dans les secteurs Ud, Udap, Udap, Udcp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE Ud 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

# ZONE Ud



Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE Ud 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

### 4.2 Assainissement – *eaux usées*

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

#### 4.2.1 Zonage collectif :

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### 4.3 Assainissement - *eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

# ZONE Ud

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

#### **4.4 Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

### **ARTICLE Ud 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement autonome.

### **ARTICLE Ud 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit en recul par rapport à l'alignement avec un recul de 3 m minimum

2 - Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante sur un bâti riverain, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies
- pour l'extension de constructions existantes
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions si des considérations techniques le justifient.

3 - L'ensemble du front bâti à l'alignement doit y être implanté dans sa totalité sans retrait aux étages. Seuls les retraits ponctuels par loggias sont autorisés.

4 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

5 - Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

6 - Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

### **ARTICLE Ud 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment doit être édifié :

**ZONE Ud**

- Soit en limite de propriété.
- Soit en retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation de bâtiments annexes en limites séparatives est autorisée sous réserve que ces bâtiments ne comportent qu'un rez-de-chaussée dont la hauteur totale n'excède pas 5,00m.

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

Deux bâtiments édifiés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

## ARTICLE Ud 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation ne pourra excéder :

- 50 % de la superficie de l'unité foncière en zone Ud et secteurs UDp.
- 30 % de la superficie de l'unité foncière en secteurs UDa, UDap, UDb, UDbp et UDcp

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

## ARTICLE Ud 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Tout point des bâtiments ne peut dépasser une hauteur maximale de 11 mètres mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point, sauf dans le secteur UDcp où la hauteur maximale est limitée à 6,50 mètres.

Toutefois, la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

### 1° Hauteur maximale des constructions implantées à l'alignement sur l'espace public

Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, la mesure est prise à partir du sol à l'alignement, existant et à la verticale de la façade

- Pour les bâtiments couverts d'une toiture en pentes
  - 11,00 mètres au faitage
  - 6,00 mètres à l'égout des toits pour la façade sur rue, soit l'équivalent à titre indicatif de 1 étages sur rez de chaussée et 1 étage partiel en comble (R+1+c).
- Pour les bâtiments couverts d'une toiture terrasses (ou pentes inférieures à 10%)
  - 7,00 mètres à l'acrotère, prise à partir de la façade sur rue. soit l'équivalent à titre indicatif de 1 étages sur rez de chaussée.

Toutefois, la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

### 2° Hauteur maximale des constructions implantées en recul de l'alignement

Tout point des bâtiments ne peut excéder une hauteur maximale de 11 mètres mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point ; soit l'équivalent à titre indicatif de 2 étages sur rez de

# ZONE Ud

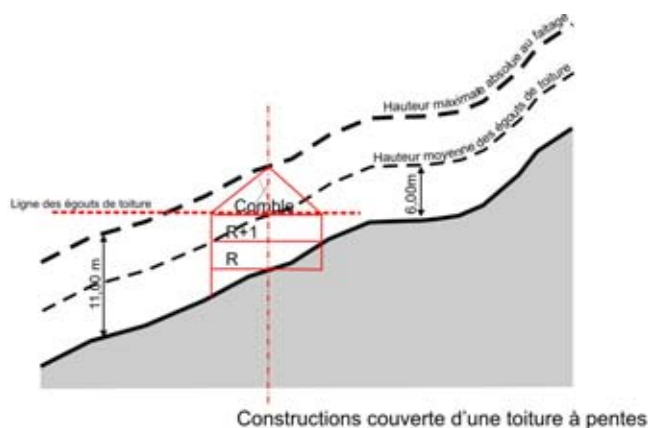
chaussée et 1 étage partiel en comble (R+2+c). La hauteur d'égout de couverture ou d'acrotère est réglementée suivant le schéma ci-dessous :

Pour les bâtiments couverts d'une toiture en pentes

La hauteur de façade, prise à l'égout de toiture est prise sur la moyenne de hauteur sur le linéaire des lignes d'égouts.

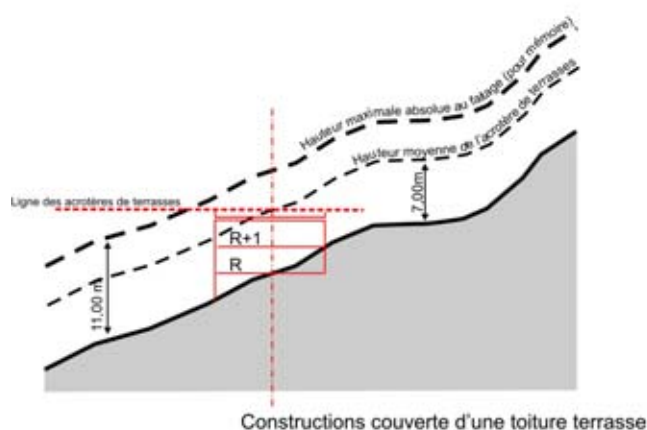
Lorsque le bâtiment est décomposé en volumes successifs, même accolés, la mesure est prise sur chaque volume dont la toiture est architecturalement identifiable.

En cas de pente unique ou « cullevé », seul l'égout de bas de pente est pris comme référence.



Pour les bâtiments couverts d'une toiture terrasses (ou pentes inférieures à 10%)

La hauteur de façade, prise au sommet de l'acrotère de terrasse est prise sur la moyenne de hauteur sur le linéaire des lignes d'égouts



Cette hauteur peut être toutefois élevée jusqu'à la hauteur des immeubles adjacents, sous réserve de ne pas créer de gêne à l'égard des riverains, avec une possibilité d'adaptation pour permettre la réalisation convenable du faîtage par rapport au gabarit des constructions voisines.

Les bâtiments annexes ne devront pas dépasser une hauteur totale de 5 mètres.

## ARTICLE Ud 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

*Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'annexe IV d, jointe au présent règlement, contenant des recommandations architecturales s'applique notamment.*

# ZONE Ud

## A - LES IMMEUBLES

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des constructions anciennes, devront s'intégrer à leur environnement et respecter le caractère des constructions tullestes.

### **1/ Les façades**

Les enduits extérieurs seront obligatoirement dans la teinte naturelle de la pierre et des sables : teinte claire, ocrée ou beige.

Est interdit l'emploi à nu ou parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts.

### **2/ Les toitures**

#### ☞ Pente :

Les toitures doivent avoir au moins deux versants de pente minimale de 35 ° (70 %) sauf cas particuliers (hangar à ossature métallique, gymnase, appentis,...) et dans le cas de réalisation où une esthétique contemporaine serait clairement affirmée au travers d'un projet de qualité démontrant une bonne intégration au paysage.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur toute la surface de la construction sauf dans le cas d'équipement public.

#### ☞ Couleur et matériau :

Les toitures seront recouvertes en ardoise ou en matériaux d'aspect plat (sans onde) et de mise en œuvre similaire teinte ardoisée.

Pour les cas particuliers, constructions originellement conçues en tuiles mécaniques losangée ou type Marseille, l'emploi d'autres matériaux peuvent être autorisés tels que la tuile mécanique plate rouge vieillie.

### **3° Les menuiseries et occultations**

Les menuiseries et les occultations devront présenter un aspect en concordance avec la typologie de l'édifice tant par leurs formes que par leurs teintes. La conservation des contrevents ou persiennes est à privilégier.

### **4°/ Les clôtures :**

#### Sont interdits :

- les clôtures d'aspect plastique (PVC)
- les clôtures en béton moulé,
- l'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits.

En outre **dans les secteurs UDp, UDap, UDbp, UDcp** les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent..

### **5°/ Les bâtiments annexes:**

Les bâtiments annexes contigus seront réalisés en continuité de forme et avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires au bâtiment principal.

Pour les bâtiments annexes dissociés du bâtiment principal, (abri de jardin par exemple), il pourra être autorisé des pentes de toit plus faibles et une couverture par des matériaux plans de teinte ardoisée. De même, il pourra être autorisé, comme parement, le bardage de bois traité de teinte sombre, par exemple, ou beige soutenu, bois brut grisé naturellement, vert foncé, brun..., (à l'exclusion des tons vifs, clairs, bois vernis rouge, blond, caramel...).

## B - LES JARDINS ET ESPACES VERTS PROTEGES ET ESPACES LIBRES

**B1 - Dans les jardins et espaces verts protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points verts, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 1 du règlement du présent P.L.U..**

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

**B2 - En outre les dispositions relatives aux sols, jardins, parcs et jardins remarquables, berges, alignements d'arbres, prairies, boisements, haies bocagères, espaces naturels structurants protégés de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au P.L.U.).**

## ARTICLE Ud 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction ou installation ou lors de l'agrandissement ou du changement d'affectation de construction ou d'installations existantes :

Habitation (construction neuve)	2 places de stationnement par tranche de 75 m <sup>2</sup> de SHON (= 2 places par logement environ)
Etablissements hôteliers	1 place par chambre
Bureaux (neuf et existant)	1 place pour 30m <sup>2</sup> de SHON
Commerce (neuf et existant)	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SHON
Artisanat (neuf et existant)	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SHON
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune. Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur l'unité foncière où se réalise la construction où l'installation, le nombre de places de stationnement prescrit au présent article, le pétitionnaire peut :

- a) soit réaliser lui-même les dites places de stationnement sur un terrain le permettant et distant au plus de 300 m de l'unité foncière où se réalise la construction ou l'installation.
- b) soit justifier pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- c) soit verser la participation prévue par l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

### ARTICLE Ud 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

- 1°/ - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 2°/ - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à la moitié de la surface totale de la propriété.
- 3°/ - Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être aménagé un espace public commun ayant une superficie d'au moins 10 % de l'unité foncière et, plus particulièrement aménagé en sur-largeurs plantées le long des voies.
- 4°/ - Les bandes de terrains laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations.
- 5°/ - Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.
- 6°/ - Les points de vue sur la ville repérés au document graphique du PLU devront être maintenus, en évitant toute plantation, clôture ou obstacle susceptible d'occulter ou de réduire les ouvertures visuelles sur les éléments d'intérêt du paysage. Sont concernés les points de vue suivants :
  - Rue Duhamel / Table de lecture Circuit du Patrimoine
  - Lycée Edmond Perrier - Table de lecture Circuit des 7 Collines
  - Baticoop

### ARTICLE Ud 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de COS en zone Ud.

# ZONE Ud

# CHAPITRE V

## Dispositions applicables à la ZONE UG et secteur UGp

### ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

La zone UG est une zone réservée à l'implantation des installations scolaires, hospitaliers, pénitenciers et autres équipements d'intérêt collectif.

La zone est couverte en partie par le secteur UGp, compris dans le périmètre de la ZPPAUP.

#### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme et de l'article L. 642-3 du Code du Patrimoine en ZPPAUP*

**La zone UG est couverte en partie par une trame hachurée qui correspond à la zone inondable identifiée au PPRi, dans laquelle des prescriptions particulières sont imposées.**

La définition des risques d'inondation figure dans l'étude hydraulique (annexe IV g).

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

## ARTICLE UG 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- les constructions, à destination de :
  - habitation, sauf les logements soumis à condition à l'article 2,
  - hébergement hôtelier, sauf les résidences liées à un établissement de recherche ou d'enseignement,
  - artisanat,
  - industrie, sauf les installations liées à la recherche ou à l'enseignement,
  - exploitation agricole ou forestière,
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction, sauf s'ils sont liés à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les terrains de camping, de caravaning
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

# ZONE Ug



**Dans les jardins protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :**

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup>.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Dans le secteur UGp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE UG2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

- Les constructions à usage d'hébergement si elles sont liées à un programme d'intérêt général ou à un équipement public,
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone.
- Les aires de jeux ou de sports mentionnés à l'article R. 442-2 (a) du code de l'urbanisme et les aires de stationnement ouvertes au public mentionnées à l'article R. 442-2 (b) du code de l'urbanisme.
- Les constructions liées aux équipements d'infrastructures d'intérêt public.

**De plus :**

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

**Dans les jardins protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions autorisées sous conditions sont :**

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 60m<sup>2</sup>.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- Le maintien des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 50 cm).

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

# ZONE Ug

Dans le secteur UGp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE UG 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE UG 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

### **4.2 Assainissement – eaux usées**

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

#### **4.2.1 Zonage collectif :**

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **4.3 Assainissement - eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

### **4.4 Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

## **ARTICLE UG 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ZONE Ug**

## ARTICLE UG 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions devront être implantées à l'alignement du bâti existant. A défaut, elles devront respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté.

2 - Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante à l'identique de celle d'un bâti riverain, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers, si des considérations techniques le justifient.
- Lorsqu'une construction occupe déjà l'alignement sur la voie

## ARTICLE UG 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment doit être édifié :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée ou imposée,

- Lorsque l'équipement forme un enclos dans l'espace urbain (telles les écoles avec cour et mur périphérique),
- Lorsque le bâtiment favorise l'isolement des activités avec les habitations riveraines (aires de jeux, cours d'écoles, etc),
- Pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme si elle est justifiée par des conditions techniques,
- Pour la reconstruction reprenant le gabarit d'un bâtiment existant
- Pour accoler une construction sur le mur aveugle d'une construction existante disposée en limite séparative sur une parcelle riveraine.
- Dans le cas de parcelles comportant un accès ou une façade sur rue très étroite de largeur inférieure à 7,00 m et qui ne serait pas issue d'une division à la date d'approbation du P.L.U..

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

Sans objet.

## ARTICLE UG 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**ZONE Ug**

Sans objet.

## ARTICLE UG 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction.*

*Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

Tout point des bâtiments ne peut dépasser une hauteur maximale de 14 mètres mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point. Toutefois la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions liées aux équipements d'infrastructure.

La reconstitution d'édifices anciens protégés au plan de ZPPAUP annexé au dossier de PLU n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.

Dans le secteur UGp les bâtiments protégés repérés au plan de ZPPAUP annexé au dossier de PLU ne peuvent pas être surélevés sauf mention particulière. Leur reconstitution n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.

## ARTICLE UG 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).

### A – LES IMMEUBLES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### 1 - TOITURE

Le matériau utilisé sera dans les tons gris foncé, sauf à s'harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes et à la condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être accessibles au public et qu'elles soient traitées sous forme d'espace vert ou de jardin.

Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteur, serres etc... leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

#### 2 - APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Dans le secteur UGp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

### B – LES CLOTURES

**ZONE Ug**

La hauteur des clôtures ne sera pas supérieure à 1,40 m sur rue et à 2,00 m sur les limites séparatives.

Sont interdits :

- les clôtures en PVC
- les clôtures en béton moulé,
- l'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits.

C - LES ESPACES LIBRES :

C1 - Dans les jardins protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 1 du règlement du présent P.L.U..

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les alignements d'arbres figurés au plan seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

C2 - En outre en secteur UGp les dispositions relatives aux sols, jardins, parcs et jardins remarquables, berges, alignements d'arbres, prairies, boisements, haies bocagères, espaces naturels structurants protégés de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au P.L.U.).

C3 - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

D - INSTALLATION DES CAPTEURS SOLAIRES, LES SERRES SOLAIRES :

L'installation des capteurs solaires au sol est privilégiée.

Dans le cas d'impossibilité technique justifiée, l'installation pourra se faire par intégration dans la toiture (même pente, saillie limitée à 10 cm) .

Ils peuvent être interdits lorsque, par leur situation ou leur implantation les installations sont susceptibles d'altérer les perspectives et vues lointaines rendent l'aspect des surfaces vitrées incompatible avec l'environnement.

Dans le secteur UGp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

**ARTICLE UG 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction ou installation ou lors de l'agrandissement ou du changement d'affectation de constructions ou d'installations existantes :

**ZONE Ug**

habitation	1 place de stationnement par logement.
bureaux	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
Résidence étudiant	1 place pour 2 chambres
Scolaire primaire 1 <sup>er</sup> degré	1,5 place par classe pour la partie enseignement
Scolaire 2 <sup>ème</sup> degré	2 places par classe pour la partie enseignement
Hôpitaux, cliniques	15 places de stationnement par tranche de 50 lits pour la partie hospitalière. 1 place de stationnement par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette autre que les chambres.
Foyers-résidences de personnes âgées	1 place pour 2 chambres
Installations sportives	Surface couverte et tribunes : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la capacité d'accueil des installations. Surface non couverte : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur l'unité foncière où se réalise la construction où l'installation, le nombre de places de stationnement prescrit au présent article, le pétitionnaire peut :

- a) soit réaliser lui-même les dites places de stationnement sur un terrain le permettant et distant au plus de 300 m de l'unité foncière où se réalise la construction ou l'installation.
- b) soit justifier pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- c) soit verser la participation prévue par l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

### ARTICLE UG 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

- 1°/ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 2°/ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3°/ Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être aménagé un espace public commun ayant une superficie d'au moins 10 % de l'unité foncière et, plus particulièrement aménagé en surlargeurs plantées le long des voies.
- 4°/ Les bandes de terrains laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations.

- 5°/** Les espaces boisés classés figurés au plan doivent être conservés. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.
- 6°/** En secteur inondable les dispositions du PPRi s'appliquent.
- 7°/ -** Toute plantation d'arbres de hautes tiges est interdite dans une bande de terrain de 6 m en périphérie du mur d'enceinte de la prison.

#### **ARTICLE UG 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de COS en zone UG et secteur UGp.

**ZONE Ug**



# CHAPITRE VI

## Dispositions applicables à la ZONE UL

### ZONE URBAINE DE LOISIRS

La zone est destinée à recevoir les équipements et activités de sports, de loisirs et de tourisme.

Elle englobe plusieurs équipements : le stade Alexandre Cueille, la piste de bicross, les installations de tennis, le centre aquarécréatif.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent (secteur de l'Auzelou)

#### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*

## ARTICLE UL 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - habitation, sauf les logements soumis à condition à l'article 2,
  - artisanat,
  - industrie,
  - exploitation agricole ou forestière,
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction, sauf s'ils sont liés à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- Les dépôts de toute nature

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans le secteur UGp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

Dans les jardins protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

# ZONE UL

- l'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup>.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

## ARTICLE UL 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées :

- Les constructions à usage d'hébergement si elles sont liées à un programme d'intérêt général ou à un équipement public,
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone.
- Les aires de jeux ou de sports mentionnés à l'article R. 442-2 (a) du code de l'urbanisme et les aires de stationnement ouvertes au public mentionnées à l'article R. 442-2 (b) du code de l'urbanisme.
- Les constructions liées aux équipements d'infrastructures d'intérêt public.
- les activités commerciales et de services liées directement à l'activité de loisirs

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

## ARTICLE UL 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

# ZONE UL

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE UL 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau).

### 4.2 Assainissement – *eaux usées*

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

#### 4.2.1 Zonage collectif :

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### 4.3 Assainissement - *eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

#### **4.4 Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

### **ARTICLE UL 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement autonome.

### **ARTICLE UL 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être édifiée :

- Soit à l'alignement
- Soit à l'alignement du bâti existant
- Soit à au moins 3 m de l'alignement

### **ARTICLE UL 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment doit être édifié :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet.

**ZONE UL**

## ARTICLE UL 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE UL 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Tout point des bâtiments ne peut dépasser une hauteur maximale de 14 mètres mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point. Toutefois la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures, ainsi qu'aux installations ludiques de type toboggan, ...

## ARTICLE UL 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

### A – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

#### **1°/ Les façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent avoir un aspect homogène.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...).
- Les imitations de matériaux.
- Les matériaux brillants tels que bacs en acier non teinté, tôles plates ou ondulées, aluminium, ... qu'ils soient utilisés en bardages verticaux ou en couvertures.
- L'emploi de teintes vives sur de grandes surfaces.

#### **2°/ Les toitures**

Il est recommandé que les toitures, soient de même aspect et de même teinte que les matériaux habituellement utilisés en couverture.

#### **3° / Les clôtures**

Sont interdits :

- les clôtures d'aspect plastique (PVC)
- les clôtures en béton moulé,
- l'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits.

### B – ESPACES VERTS PROTEGES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage ou au plan patrimonial en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés (E.V.P.) figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les haies portées au plan doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UL 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : u

- une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les besoins de stationnement devront être satisfaits soit sur l'unité foncière, soit dans un rayon de 300 m.

En outre :

- Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

## ARTICLE UL 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1°/ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

2°/ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3°/ Les espaces boisés classés figurés au plan sont à conserver. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante

En outre :

- Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

## ARTICLE UL 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UL.

# ZONE UL

## CHAPITRE VII

### Dispositions applicables à la ZONE Uv, secteur Uvs

La zone Uv est destinée à l'accueil des gens du voyage (La Coutausse, route de Limoges).

Le secteur Uvs est destiné à la sédentarisation de gens du voyage (Chambegaille, Feix, La Praderie/La Gibrande).

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

#### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- **L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.**
- **Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.**

#### ARTICLE Uv 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations autres que celles liées aux aires d'accueil des gens du voyage et constructions ou installations liées à leur gestion et à leur fonctionnement
- Dans le secteur Uv les constructions destinées au logement permanent (sédentarisation)

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

#### ARTICLE Uv 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

#### ARTICLE Uv 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

# ZONE Uv

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Uv 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

### **4.2 Assainissement – eaux usées**

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

#### **4.2.1 Zonage collectif :**

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.



- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### **4.3 Assainissement - eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

#### **4.4 Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

### **ARTICLE Uv 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement autonome.

### **ARTICLE Uv 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions doivent respecter un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies.

### **ARTICLE Uv 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

**ZONE Uv**

## SEPARATIVES

Tout bâtiment doit être édifié :

- Soit en limite séparative,
- Soit à au moins 3 mètres de la limite.

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

Sans objet.

### ARTICLE Uv 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

### ARTICLE Uv 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Tout point des bâtiments ne peut dépasser une hauteur maximale de 9 mètres.

### ARTICLE Uv 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, **immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)**

#### A – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur : carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.

La hauteur des clôtures ne sera pas supérieure à 1,40 m sur rue et 1,80 m sur les autres limites séparatives.

Les bâtiments annexes contigus seront réalisés en continuité de forme et avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires au bâtiment principal.

Pour les bâtiments annexes dissociés du bâtiment principal, (abri de jardin par exemple), il pourra être autorisé des pentes de toit plus faibles et une couverture par des matériaux plans de teinte ardoisée. De même, il pourra être autorisé, comme parement, le bardage de bois traité de teinte sombre, par exemple, ou beige soutenu, bois brut grisé naturellement, vert foncé, brun..., (à l'exclusion des tons vifs, clairs, bois vernis rouge, blond, caramel...).

#### B – ESPACES VERTS PROTEGES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage ou au plan patrimonial en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés (E.V.P.) figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

# ZONE Uv

Les haies portées au plan doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

#### **ARTICLE Uv 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé : 2 places de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON (soit 2 places par logement environ).

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les logements publics locatifs sociaux.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

#### **ARTICLE Uv 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

1°/ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

2°/ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **ARTICLE Uv 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de COS en zone Uv et secteur UVs.

## CHAPITRE VIII

### Dispositions applicables à la **ZONE UX** et secteur **UXp**

#### **ZONE D'ACTIVITES : COMMERCE, ARTISANAT et INDUSTRIE**

La zone UX est destinée à recevoir des entreprises artisanales et des établissements industriels.

Les objectifs recherchés dans cette zone sont de :

- ☞ Permettre le développement des entreprises existantes,
- ☞ Favoriser l'installation d'entreprises nouvelles,
- ☞ Diversifier les activités.

Cette zone comporte les secteurs d'activités suivants :

- La zone Industrielle de Cueille
- La zone commerciale de la Marque
- La zone d'activités de Solane
- La zone d'activités de Mulatet
- La zone d'activités de Tulle Est / Les Champoverts

Elle comporte le secteur UXp : ancienne Manufacture d'Armes.

Le secteur UXp est couvert par le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

La zone UX comporte des parties exposées à des risques d'inondation faible ou moyenne.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

La zone UX est concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport figurés au plan de zonage et en annexe IV f du dossier de PLU ~~P.O.S.~~

De ce fait les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont touchés par les nuisances des axes bruyants en cause.

Les zones UX et secteurs UXp sont concernés par l'aléa mouvement de terrain. Les aménagements et constructions sont soumis aux restrictions résultant des risques de mouvement de terrain.

#### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- **L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.**
- **Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.**

### ARTICLE Ux 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - habitation, sauf les logements autorisés sous condition à l'article 2

# ZONE UX

- exploitation agricole ou forestière
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction, sauf s'ils sont liés à la création ou à l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

**Dans le secteur UXp** dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE Ux 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- un logement peut être autorisé à condition qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ou du secteur, et à condition que ce logement soit incorporé dans l'établissement d'activité,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.
- Les constructions liées aux équipements d'infrastructures d'intérêt public

De plus :

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

**Dans le secteur UXp** les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

Les points de vue sur la ville repérés au document graphique du PLU devront être maintenus, en évitant toute plantation, clôture ou obstacle susceptible d'occulter ou de réduire les ouvertures visuelles sur les éléments d'intérêt du paysage. Sont concernés les points de vue suivants :

- Le Puy Pinçon, Table de lecture Circuit des 7 Collines

## ARTICLE Ux 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

# ZONE UX

Les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE Ux 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

### **4.2 Assainissement – eaux usées**

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

#### **4.2.1 Zonage collectif :**

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

# **ZONE UX**

**4.2.2 Zonage non collectif** : Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### **4.3 Assainissement - eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

#### **4.4 Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

### **ARTICLE Ux 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE Ux 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long de la RD 1089 et de la RD 120 le recul des bâtiments est fixé à :

- 35 m à partir de l'axe de la voie pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 25 m à partir de l'axe de la voie pour les autres bâtiments.

En outre le long des autres voies les constructions doivent être implantée en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et limites d'emprise publique.

### **ARTICLE Ux 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment quel que soit sa nature doit être édifié de telle sorte 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 différence

**ZONE UX**

d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres sauf accord du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à plus grande hauteur des deux constructions avec un minimum de 5,00 mètres.

### **ARTICLE Ux 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue l'emprise des reconstructions après démolition sera limitée à l'emprise du bâtiment démoli éventuellement augmentée d'une extension mesurée.

### **ARTICLE Ux 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur maximale autorisée d'une construction à quelque usage que ce soit ne doit pas excéder 15 m.**

### **ARTICLE Ux 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11-h du C. de l'U.)

#### **A - LES IMMEUBLES**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés,...doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter au terrain naturel (sans mouvement de terres excessif)

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, l'espace libre doit être :

- Soit clos par une clôture,
- Soit traité de manière qualitative dans le prolongement de l'espace public.

#### Toitures :

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RN1089.

Les pentes de toitures seront adaptées à l'architecture du bâtiment.

Les toits plats ou à faible pente de type industriel seront occultés par des acrotères périphériques ; la toiture-terrasse végétalisée est recommandée.

Les matériaux de couverture seront de teinte neutre et foncé (dans la gamme des verts, gris, bruns).

# **ZONE UX**



Pour les constructions adoptant un volume « traditionnel », les toitures doivent avoir au moins deux versants de pente minimale de 35 ° (70 %) et doivent être couvertes en ardoise ou en matériaux d'aspect plat (sans ondes) et de mise en œuvre similaire, teinte ardoisée.

#### Façades :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les enduits de façade seront réalisés dans des tons de beige.
- Les bardages de bois seront de teinte beige ou laissés bruts.
- Les autres types de bardage seront de teinte neutre et foncé (dans la gamme des verts, gris, bruns). Les éventuelles autres teintes de détail sont libres sous réserve d'être limitées à 20% de la surface de chaque façade.

#### Aires de dépôts et de stockages :

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RN89. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies,...)

#### Ouvrages annexes – dépôts d'ordures:

Les ouvrages annexes, les coffres techniques, installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantées en extérieur, pourront n'être autorisées que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

#### Enseignes, signalétiques et publicités:

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

Les enseignes ne dépasseront pas de l'acrotère des bâtiments.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

L'implantation des panneaux est interdite sur les lots.

#### Couleurs

Les constructions et installations seront dans des tons neutres et foncés pour les toitures et façades métalliques (gamme des verts, gris, bruns)

## **B- LES CLOTURES**

En bordure des voies : divers types de clôtures peuvent être autorisés en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- grilles ou grillages à maille orthogonale ou verticale toute hauteur,
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts, de hauteur de 0,40m maximum surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.

#### Couleurs

- La teinte des clôtures doit être noire ou verte.

#### Sont interdits :

- les clôtures d'aspect plastique (PVC)
- les clôtures en béton moulé,
- l'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits.

## **C – ESPACES VERTS PROTEGES**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage ou au plan patrimonial en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés (E.V.P.) figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les haies portées au plan doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE Ux 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en priorité sur l'unité foncière et satisfaire aux conditions suivantes :

<b>habitation</b>	1 place de stationnement par logement
<b>hôtels</b>	1 place par chambre plus une place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de salle de restaurant
<b>restaurants</b>	1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de salle de restaurant
<b>bureaux</b>	1 place de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
<b>commerce</b>	1 place de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>artisanat</b>	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
<b>industrie</b>	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
<b>entrepôt</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipements scolaires et de formation</b>	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur l'unité foncière où se réalise la construction ou l'installation, le nombre de places de stationnement prescrit au présent article, le pétitionnaire peut :

- a) Soit réaliser lui-même les dites places de stationnement sur un terrain situé à proximité de l'unité foncière où se réalise la construction ou l'installation.
- b) Soit justifier, pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- c) soit verser la participation prévue par l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules liés aux établissements industriels peut être réduit sans être inférieur à un place pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

# ZONE UX

A ces emplacements s'ajoutent ceux à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires divers.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

### ARTICLE Ux 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1°/ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

2°/ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3°) Les espaces boisés classés figurés au plan sont à conserver. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

4°/ Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue : les dispositions du PPRi s'appliquent ; l'imperméabilisation du sol devra être limitée aux nécessités strictes de l'opération et des revêtements poreux limitant l'impact des ruissellements d'eau devront être retenus chaque fois que cela est possible.

5°/ - Les points de vue sur la ville repérés au document graphique du PLU devront être maintenus, en évitant toute plantation, clôture ou obstacle susceptible d'occulter ou de réduire les ouvertures visuelles sur les éléments d'intérêt du paysage. Sont concernés les points de vue suivants :

- Le Puy Pinçon, Table de lecture Circuit des 7 Collines

### ARTICLE Ux 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de COS en zone UX et secteur UXp.

# ZONE UX

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**ZONES AU**

# CHAPITRE I

## Dispositions applicables à la ZONE 1AU

### ZONE D'HABITAT FUTUR

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée, destinée à satisfaire les besoins d'extension organisée de l'habitat.

Elle est ouverte à l'urbanisation mais, d'une manière générale, les opérations d'aménagement et les constructions ne seront admises que si les équipements généraux d'infrastructure permettent de les accepter et si elles sont compatibles avec les principes d'organisation d'ensemble de la zone indiqués par le PLU (orientations d'aménagement).

Elle concerne notamment les sites de : Le Pourchet, Treize-Vent, Virevialle, les Fages.

Elle comporte deux secteurs 1AUeco, éco-quartiers de Croix de Bar et des Fages.

Le secteur 1AUp est couvert par le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

***L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2<sup>ème</sup> alinéa ; elle est subordonnée :***

- ***soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;***
- ***soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...)*** ;

#### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- ***L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.***
- ***Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.***
- ***Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme et de l'article L. 642-3 du Code du Patrimoine en ZPPAUP***

## ARTICLE 1AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - entrepôts commerciaux d'une superficie de plancher hors œuvre nette supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
  - Les installations classées non mentionnées à l'article 1AU 2,
- Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sauf les aires de stationnement ouvertes au public.
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage

# ZONE 1AU

- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

De plus :

Dans les jardins et espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup>,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement ,
- Le maintien des arbres de haute tige existants.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme prévue à l'article R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

**Dans le secteur 1AU** les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont notamment admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitations, d'équipements collectifs ou d'activités si elles ne sont pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage,
- les installations classées soumises à déclaration.  
Les installations classées ne sont admises que :
  - si elles sont liées à l'activité de la ville (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, garages réparation et service),
  - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

# ZONE 1AU

- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.
  - Les constructions à usage de commerce ne pourront avoir une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m<sup>2</sup>,
2. D'une manière générale, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous les conditions suivantes :
- que les équipements généraux d'infrastructures (voirie, assainissement, eau potable et défense incendie) soient en mesure de les accepter,
  - que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux divers publics soient pris en charge par le pétitionnaire,
  - que les occupations ou utilisations soient compatibles avec le schéma de secteur de la zone lorsqu'il en existe un ou sinon qu'elles justifient de leur intégration satisfaisante au tissu existant, sans compromettre l'urbanisation future des terrains restants dans la zone,
  - que les constructions nouvelles concernées par les zones de contraintes de bruit respectent les dispositions réglementaires en vigueur, relatives à l'isolement acoustique.

De plus :

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans le secteur 1AU les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE 1AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

# ZONE 1AU

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès et voirie doivent être compatibles avec les principes d'organisation d'ensemble de la zone indiqués par les orientations d'aménagement.

## ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

### 4.2 Assainissement – *eaux usées*

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

#### 4.2.1 Zonage collectif :

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### 4.3 Assainissement - *eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

# ZONE 1AU



Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

#### **4.4 Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

### **ARTICLE 1AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement autonome.

### **ARTICLE 1AU 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit en recul par rapport à l'alignement avec un recul de 3 m minimum

2 - Une implantation différente peut être acceptée ou imposée :

- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante sur un bâti riverain
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions si des considérations techniques le justifient.

3 - L'ensemble du front bâti à l'alignement doit y être implanté dans sa totalité sans retrait aux étages. Seuls les retraits ponctuels par loggias sont autorisés.

4 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

5 - Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

6 - Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

### **ARTICLE 1AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

**ZONE 1AU**

## SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être :

- ↳ soit contigus,
- ↳ soit implantés en retrait de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE 1AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments édifiés sur une même unité foncière doivent être :

- ↳ soit contigus,
- ↳ soit implantés de telle sorte que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

### ARTICLE 1AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois :

- ↳ en cas d'opérations d'habitat groupé et collectif, l'emprise au sol peut atteindre 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- ↳ en cas d'habitat de type collinaire, l'emprise peut atteindre 80 % de la superficie de l'unité foncière.

### ARTICLE 1AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Tout point des bâtiments ne peut dépasser :

#### A- Pour les immeubles collectifs,

1° Hauteur maximale des constructions implantées à l'alignement sur l'espace public

Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, la mesure est prise à partir du sol à l'alignement, existant et à la verticale de la façade

- Pour les bâtiments couverts d'une toiture en pentes
  - 14,00 mètres au faitage
  - 9,00 mètres à l'égout des toits pour la façade sur rue, soit l'équivalent à titre indicatif de 2 étages sur rez de chaussée et 1 étage partiel en comble (R+2+c).
- Pour les bâtiments couverts d'une toiture terrasses (ou pentes inférieures à 10%)
  - 11,00 mètres à l'acrotère, prise à partir de la façade sur rue. soit l'équivalent à titre indicatif de 2 étages sur rez de chaussée.

Toutefois, la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

2° Hauteur maximale des constructions implantées en recul de l'alignement

Tout point des bâtiments ne peut excéder une hauteur maximale de 14 mètres mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point ; soit l'équivalent à titre indicatif de 2 étages sur rez de

# ZONE 1AU

chaussée et 1 étage partiel en comble (R+2+c). La hauteur d'égout de couverture ou d'acrotère est réglementée suivant le schéma ci-dessous :

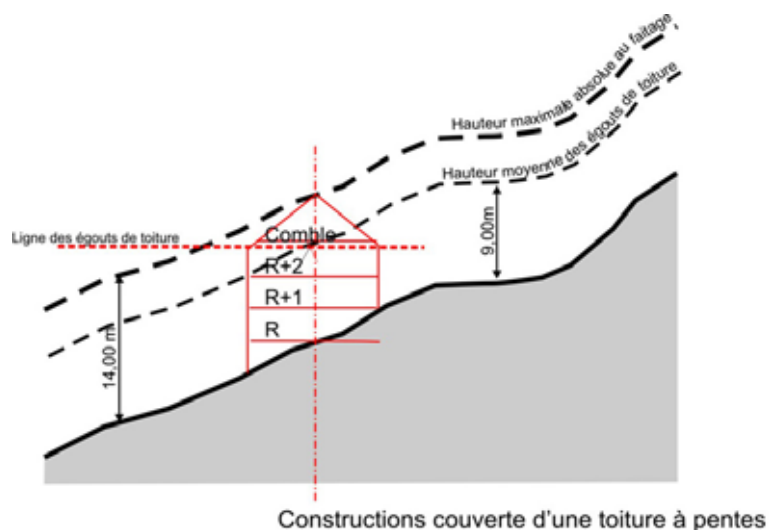
#### SCHEMA :

Pour les bâtiments couverts d'une toiture en pentes

La hauteur de façade, prise à l'égout de toiture est prise sur la moyenne de hauteur sur le linéaire des lignes d'égouts.

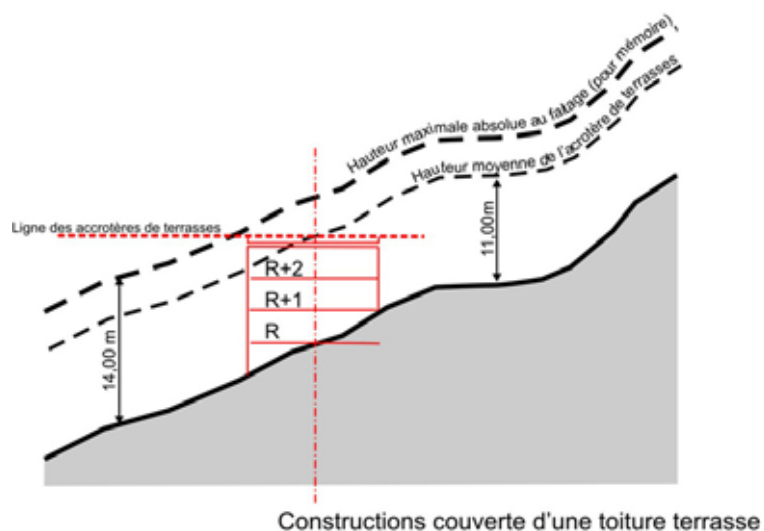
Lorsque le bâtiment est décomposé en volumes successifs, même accolés, la mesure est prise sur chaque volume dont la toiture est architecturalement identifiable.

En cas de pente unique ou « cullevé », seul l'égout de bas de pente est pris comme référence.



Pour les bâtiments couverts d'une toiture terrasses (ou pentes inférieures à 10%)

La hauteur de façade, prise au sommet de l'acrotère de terrasse est prise sur la moyenne de hauteur sur le linéaire des lignes d'égouts



Cette hauteur peut être toutefois élevée jusqu'à la hauteur des immeubles adjacents, sous réserve de ne pas créer de gêne à l'égard des riverains, avec une possibilité d'adaptation pour permettre la réalisation convenable du faitage par rapport au gabarit des constructions voisines.

## B- Pour les maisons individuelles groupées, isolées et collinaires :

### 1° Hauteur maximale des constructions implantées à l'alignement sur l'espace public

Pour les bâtiments implantés à l'alignement sur rue, la mesure est prise à partir du sol à l'alignement, existant et à la verticale de la façade

- Pour les bâtiments couverts d'une toiture en pentes
  - 11,00 mètres au faitage
  - 6,00 mètres à l'égout des toits pour la façade sur rue, soit l'équivalent à titre indicatif de 1 étages sur rez de chaussée et 1 étage partiel en comble (R+1+c).

# ZONE 1AU

- Pour les bâtiments couverts d'une toiture terrasses (ou pentes inférieures à 10%)
  - 7,00 mètres à l'acrotère, prise à partir de la façade sur rue. soit l'équivalent à titre indicatif de 1 étages sur rez de chaussée.

Toutefois, la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

## 2° Hauteur maximale des constructions implantées en recul de l'alignement

Tout point des bâtiments ne peut excéder une hauteur maximale de 11 mètres mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point ; soit l'équivalent à titre indicatif de 1 étages sur rez de chaussée et 1 étage partiel en comble (R+1+c). La hauteur d'égout de couverture ou d'acrotère est réglementée suivant le schéma ci-dessous :

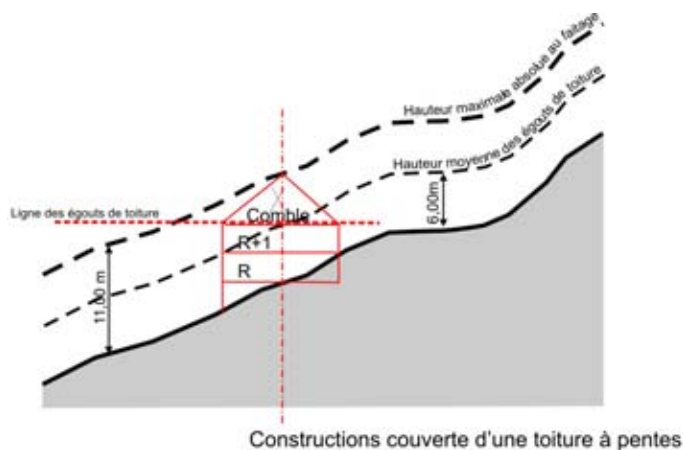
### SCHEMA :

Pour les bâtiments couverts d'une toiture en pentes

La hauteur de façade, prise à l'égout de toiture est prise sur la moyenne de hauteur sur le linéaire des lignes d'égouts.

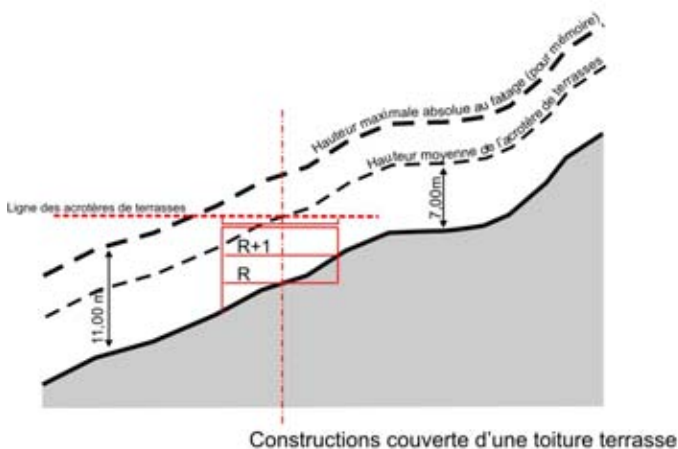
Lorsque le bâtiment est décomposé en volumes successifs, même accolés, la mesure est prise sur chaque volume dont la toiture est architecturalement identifiable.

En cas de pente unique ou « cullevé », seul l'égout de bas de pente est pris comme référence.



Pour les bâtiments couverts d'une toiture terrasses (ou pentes inférieures à 10%)

La hauteur de façade, prise au sommet de l'acrotère de terrasse est prise sur la moyenne de hauteur sur le linéaire des lignes d'égouts



Dans les deux cas (A et B),

- La hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.
- Les bâtiments annexes ne devront pas dépasser une hauteur totale de 5,00 mètres.
- Les constructions à vocation de bureaux et les services administratifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

# ZONE 1AU

## ARTICLE 1AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

### A – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des constructions anciennes, devront s'intégrer à leur environnement et respecter le caractère des constructions tullistes.

#### **1/ Les façades**

Les enduits extérieurs seront obligatoirement dans la teinte naturelle de la pierre et des sables : teinte claire, ocrée ou beige.

Est interdit, l'emploi à nu ou parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts.

#### **2°/ Les toitures**

##### ☞ Pente :

Les toitures doivent avoir au moins 2 versants de pente minimale 35° (70%).

Dans le cas de réalisation où une esthétique contemporaine serait clairement affirmée au travers d'un projet de qualité la pente des toitures pourra être inférieure à 35 °.

Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées sur toute la surface de la construction sauf dans deux cas :

- la réalisation d'un habitat de type collinaire,
- la construction de bureaux et de services administratifs.

##### ☞ Couleur et matériau :

Les toitures seront recouverte en ardoise ou en matériaux d'aspect plat (sans onde) et de mise en œuvre similaire teinte ardoisée.

#### **3°/ Les clôtures**

##### Sont interdits :

- les clôtures d'aspect plastique (PVC)
- Les clôtures en béton moulé,
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre.

#### **4°/ Les batiments annexes:**

Les bâtiments annexes contigus seront réalisés en continuité de forme et avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires au bâtiment principal.

Pour les bâtiments annexes dissociés du bâtiment principal, (abri de jardin par exemple), il pourra être autorisé des pentes de toit plus faibles et une couverture par des matériaux plans de teinte ardoisée. De même, il pourra être autorisé, comme parement, le bardage de bois traité de teinte sombre, par exemple, ou beige soutenu, bois brut grisé naturellement, vert foncé, brun..., (à l'exclusion des tons vifs, clairs, bois vernis rouge, blond, caramel...).

### B – ESPACES VERTS PROTEGES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage ou au plan patrimonial en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés (E.V.P.) figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

# ZONE 1AU

Les haies portées au plan doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

## ARTICLE 1AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction ou installation ou lors de l'agrandissement ou du changement d'affectation de constructions ou d'installations existantes :

<b>Habitation (construction neuve)</b>	2 places de stationnement par tranche de 75 m <sup>2</sup> de SHON (= 2 places par logement environ)
<b>Etablissements hôteliers</b>	1 place par chambre
<b>Bureaux (neuf et existant)</b>	1 place pour 30m <sup>2</sup> de SHON
<b>Commerce (neuf et existant)</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SHON
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune. Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les logements publics locatifs sociaux.

En cas d'impossibilité d'aménager sur l'unité foncière où se réalise la construction où l'installation, le nombre de places de stationnement prescrit au présent article, le pétitionnaire peut :

- a) soit réaliser lui-même les dites places de stationnement sur un terrain le permettant et distant au plus de 300 m de l'unité foncière où se réalise la construction ou l'installation.
- b) soit verser la participation prévue par l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

## ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

- 1°/ Des arbres de haute tige devront être plantés sur les terrains classés au plan comme espaces boisés à créer afin de masquer autant que possible les constructions en rebord de crête.
- 2°/ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- 3°/ Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être aménagé un espace public commun ayant une superficie d'au moins 10 % de l'unité foncière et, plus particulièrement aménagé en surlargeurs plantées le long des voies.
- 4°/ Les bandes de terrains laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations.

## ARTICLE 1AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

# ZONE 1AU

**ZONE 1AU**

## CHAPITRE II

### Dispositions applicables à la **ZONE 1AUx**

#### **ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES**

La zone 1AUx est une zone naturelle non équipée, ouverte à une urbanisation future à usage industriel ou artisanal, de bureau ou de commerce.

La zone 1AUx est située à TULLE-EST / Les Champverts.

La zone 1AUx est concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport figurés au plan de zonage et en annexe du PLU.

De ce fait, les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont touchés par les nuisances résultant des axes bruyants en cause.

#### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- **L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.**
- **Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.**

#### **ARTICLE 1AUx 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 1AUx2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de campings et de caravansings.
- Les dépôts de vieux matériaux, outils et machines désaffectés dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès qu'ils sont ouverts au public.
- Les constructions destinées à l'habitation de type maison mobile.

#### **ARTICLE 1AUx 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma cohérent d'aménagement de l'ensemble de la zone et dans le respect des orientations d'aménagement :

- les équipements d'intérêt collectif
- la restauration, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services,
- les logements strictement nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités admises dans la zone,
- les installations classées compatibles avec la zone.

#### **ARTICLE 1AUx 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

# ZONE 1AUx



### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AUX 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

### **4.2 Assainissement – eaux usées**

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

#### **4.2.1 Zonage collectif :**

# **ZONE 1AUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### **4.3 Assainissement - eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

#### **4.4 Autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

### **ARTICLE 1AUx 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUx 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**ZONE 1AUx**

1. En bordure de la RD 1089 (ex RD 89) : sauf ligne de recul portée au plan, toutes les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant une marge de recul de 75 m par rapport l'axe de la voie.

2. En outre le long des autres voies les constructions doivent être implantée en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et limites d'emprise publique.

### **ARTICLE 1AUx 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment quel que soit sa nature doit être édifié de telle sorte 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE 1AUx 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions avec un minimum de 5 mètres.

### **ARTICLE 1AUx 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUx 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Tout point des bâtiments ne peut dépasser une hauteur maximale de 15 m mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point.

Toutefois, la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

### **ARTICLE 1AUx 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11-h du C. de l'U.)

Les dispositions suivantes devront être adoptées dans la zone de façon à garantir la qualité d'ensemble des projets urbains en bordure de la RD1089.

#### **A- ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

##### **• aspect des constructions**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, ..., doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou

# **ZONE 1AUx**

à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

## **A - LES IMMEUBLES**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés,...doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage en entrée de ville.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

L'implantation des bâtiments devra s'adapter au terrain naturel (sans mouvement de terres excessif)

Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, l'espace libre doit être :

- Soit clos par une clôture,
- Soit traité de manière qualitative dans le prolongement de l'espace public.

### Toitures :

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis la RN1089.

Les pentes de toitures seront adaptées à l'architecture du bâtiment.

Les toits plats ou à faible pente de type industriel seront occultés par des acrotères périphériques ; la toiture-terrasse végétalisée est recommandée.

Les matériaux de couverture seront de teinte neutre et foncé (dans la gamme des verts, gris, bruns).

Pour les constructions adoptant un volume « traditionnel », les toitures doivent avoir au moins deux versants de pente minimale de 35 ° (70 %) et doivent être couvertes en ardoise ou en matériaux d'aspect plat (sans ondes) et de mise en œuvre similaire, teinte ardoisée.

### Façades :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les enduits de façade seront réalisés dans des tons de beige.
- Les bardages de bois seront de teinte beige ou laissés bruts.
- Les autres types de bardage seront de teinte neutre et foncé (dans la gamme des verts, gris, bruns). Les éventuelles autres teintes de détail sont libres sous réserve d'être limitées à 20% de la surface de chaque façade.

### Aires de dépôts et de stockages :

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RN89. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies,...)

### Ouvrages annexes – dépôts d'ordures:

Les ouvrages annexes, les coffres techniques, installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantées en extérieur, pourront n'être autorisées que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

# ZONE 1AUx

Enseignes, signalétiques et publicités:

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

Les enseignes ne dépasseront pas de l'acrotère des bâtiments.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

L'implantation des panneaux est interdite sur les lots.

Couleurs

Les constructions et installations seront dans des tons neutres et foncés pour les toitures et façades métalliques (gamme des verts, gris, bruns)

**B- LES CLOTURES**

En bordure des voies : divers types de clôtures peuvent être autorisés en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- grilles ou grillages à maille orthogonale ou verticale toute hauteur,
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts, de hauteur de 0,40m maximum surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.

Couleurs

- La teinte des clôture doit être noire ou verte.

Sont interdits :

- les clôtures d'aspect plastique (PVC)
- les clôtures en béton moulé,
- l'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits.

**C – ESPACES VERTS PROTEGES**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage ou au plan patrimonial en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés (E.V.P.) figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les haies portées au plan doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

**ARTICLE 1AUx 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé sur l'unité foncière et satisfaire aux conditions suivantes :

- 1°/ - Pour les établissements à usage industriel et artisanal : une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre de la construction.
- 2°/ - Pour l'habitation : 1 place par logement.
- 3°/ - Pour les commerces de grande surface de vente : une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 4° - Pour les bureaux : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre.

# ZONE 1AUx

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules lié aux établissements industriels peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre si la densité des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces emplacements s'ajoutent ceux à réserver pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires divers.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m<sup>2</sup>, circulation comprise.

### **ARTICLE 1AUx 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Le plan d'aménagement exprimant l'urbanisation ultérieure des parcelles devra obligatoirement comporter des espaces verts et d'agrément sur des superficies représentant 10 % de la surface de la zone.

### **ARTICLE 1AUx 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.

# **ZONE 1AUx**

## CHAPITRE III

### Dispositions applicables à la **ZONE 2AU**

#### *ZONE D'HABITAT DIFFERE*

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3<sup>ème</sup> alinéa ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U. après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et de satisfaire les équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de modification du P.L.U. ou éventuellement refondu en cas de révision.

#### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- **L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.**
- **Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.**

#### ARTICLE 2AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

# ZONE 2AU

Les constructions doivent être édifiées :

Soit à l'alignement des voies

- Soit en respectant une distance minimale par rapport à l'alignement des voies de 5,00 m

#### **ARTICLE 2AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait sans pouvoir être inférieure à 3,00 m de la limite.

#### **ARTICLE 2AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### ESPACES VERTS PROTEGES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage ou au plan patrimonial en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés (E.V.P.) figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les haies portées au plan doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

#### **ARTICLE 2AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Sans objet.

# **ZONE 2AU**



**ARTICLE 2AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.

**ZONE 2AU**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

**ZONE A**

# CHAPITRE I

## Dispositions applicables à la **ZONE A** et secteurs **Ap, Am et Amp**

### **ZONE à VOCATION AGRICOLE**

**Il s'agit de la zone d'activité agricole.**

**Elle comprend :**

- **Les secteurs Am et Amp qui correspondent aux espaces agricoles horticoles et maraichères**

Le secteur Amp est couvert par le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

La **zone A** est concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport figurés au plan de zonage et en annexe du dossier du PLU.

De ce fait les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont touchés par les nuisances des axes bruyants en cause.

### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme et de l'article L. 642-3 du Code du Patrimoine en ZPPAUP*

*Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*

## **ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions, à destination de :
  - habitation, autres que celle de l'exploitant ou hébergement lié à l'exploitation agricole.
  - hébergement hôtelier sauf celui lié à l'exploitation agricole,
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et de caravanage, autres que ceux dont le statut est lié à l'activité agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

# **ZONE A**

De plus :

Dans les secteur Am d'activité horticole et maraîchère :

- Les constructions à vocation d'élevage

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Dans le secteur Amp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

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

### 1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics de services ou d'intérêt collectif, d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- les modes nécessaires aux exploitations agricoles y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à proximité des bâtiments agricoles, l'exploitant doit exercer effectivement une activité agricole, disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrée agricoles.
- Les bâtiments à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient situés à moins de 50,00m des bâtiments existants.
- Toutefois, si les considérations réglementaires et techniques du terrain le justifient, les constructions à usage d'habitations peuvent être implantées au delà du rayon de 50 m sans pouvoir excéder 100 m.
- Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.
- Les locaux destinés à la vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation

2 – L'autorisation d'édifier une clôture peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

3 – Les démolitions des bâtiments repérés sur le document graphique par une trame rouge sont soumises à autorisation préalable au titre des articles L.430 et R.430 du Code de l'Urbanisme.

De plus :

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

# ZONE A

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Dans le secteur Amp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

# ZONE A

## 4.2 Assainissement – *eaux usées*

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

### 4.2.1 Zonage collectif :

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

## 4.3 Assainissement - *eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

## 4.4 Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

# ZONE A

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

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement autonome.

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

1. En bordure de :

- la RD 1089 (ex RD 89),
- la RD 1120 (ex RN 120),

toutes les constructions non agricoles autorisées dans la zone A doivent être édifiées en respectant une marge de recul de 75 m par rapport l'axe de ces voies.

2. En dehors des agglomérations (au sens du code de la route) les retraits suivants sont imposés :

. Constructions destinées à l'habitation : 35 m pour les grands itinéraires, les routes assimilées, les voies inscrites sur liste publiée par décret.

. Autres constructions : 25 m pour les grands itinéraires, les routes assimilées, les voies inscrites sur une liste publiée par décret.

3. En bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe des voies.

4 - Toutefois des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 sont possibles lorsque la construction projetée jouxte une construction existante et en bon état ; dans ce cas elle devra respecter au moins la marge de recul de la construction existante.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, jusqu'au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations autres sont possibles :

- Lorsque la construction jouxte une ou deux constructions existantes sur les parcelles voisines
- Pour tenir compte d'un risque (inondation, mouvement de terrain) : implantation hors zone identifiée comme soumise au risque.

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

Sans objet.

## ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée d'une construction à usage d'habitation ou d'activité ne doit pas excéder 2 niveaux plus un comble soit R + 1 + C, sans dépasser une hauteur maximale de 9 m.

# ZONE A

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions liées à l'activité agricole.

## **ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11-h du C. de l'U.)**

### A - LES IMMEUBLES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Les volumes des constructions devront rester simple (parallélépipèdes rectangulaires) et devront respecter une symétrie par rapport à l'axe des façades.

Les volumes venant en ajout d'un volume préexistant ne devront pas dénaturer celui-ci. Il conviendra donc de rechercher une unité de volume et de rester dans le prolongement des volumes existants ou adosser l'extension au mur sur la plus grande dimension.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des constructions anciennes, devront s'intégrer à leur environnement et respecter le caractère des constructions tullestes.

### **A 11.1 - LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION**

#### **A - LES IMMEUBLES**

##### **1 - LES FACADES / APPAREILS DE MURS ET ENDUITS**

Les enduits extérieurs seront obligatoirement dans la teinte naturelle de la pierre et des sables : teinte claire, ocrée ou beige.

Est interdit l'emploi à nu ou parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts.

Si les murs sont en parpaings, ils devront être recouverts obligatoirement d'un crépi.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Le bardage en bois est autorisé à condition qu'il soit sans lasure.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

L'usage de tôles galvanisées en vertical ou en toiture est interdit.

Les soubassements en pierre préexistants devront être conservés.

##### **2 - TOITURE**

Les toitures seront recouverte en ardoise dans le cas où les constructions sont actuellement en en ardoise. Pour les autres bâtiments, la couverture sera réalisée en ardoise ou en matériaux d'aspect plat (sans onde) et de mise en œuvre similaire teinte ardoisée.



Pour les cas particuliers, constructions originellement conçues en tuiles mécaniques losangée ou type Marseille, l'emploi d'autres matériaux peuvent être autorisés tels que la tuile mécanique plate rouge vieillie.

Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de types capteurs, serres etc... leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

#### Pente :

Les toitures doivent avoir au moins 2 versants de pente minimale 35° (70%).

Dans le cas de réalisation où une esthétique contemporaine serait clairement affirmée au travers d'un projet de qualité la pente des toitures pourra être inférieure à 35°.

Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées sur toute la surface de la construction.

### **3 - MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES**

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète ; les teintes vives et les contrastes, tels que violet, bleu, vert émeraude, rouge, etc... sont proscrits.

Les menuiseries et les occultations devront présenter un aspect en concordance avec la typologie de l'édifice tant par leurs formes, leurs textures et leurs teintes. La conservation des contrevents ou persiennes est à privilégier pour les bâtiments existants.

## **A 11.2 - LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES**

### **1 - LES FAÇADES**

- Afin de préserver l'unité d'aspect les mêmes matériaux doivent être employés pour toutes les façades d'une même construction.
- L'appareillage des pierres doit être réalisé selon la tradition locale.
- Lorsque les briques de terre cuite seront utilisées, les enduits extérieurs qui doivent les recouvrir seront réalisés dans la teinte naturelle de la pierre et des sables (teinte claire, ocrée ou beige) et, si possible, au mortier de chaux teintée.
- La pose des parpaings utilisés à nu doit se faire bord à bord, sans joints apparents.
- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.
- Le bardage en bois est autorisé à condition qu'il soit sans lasure.
- Les bardages métalliques seront de teinte foncée dans la gamme des gris, verts ou bruns.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les soubassements en pierre préexistants devront être conservés.

### **2 - LES TOITURES**

- La couverture sera en ardoise pour les bâtiments anciens couverts en ardoises.
- La pente des toitures doit être de 15° (26%) minimum. Dans le cas de réalisation où une esthétique contemporaine serait clairement affirmée au travers d'un projet de qualité la pente des toitures pourra être inférieure.
- Les constructions annexes seront couvertes par une toiture semblable (matériau) à celle du bâtiment auquel elles sont accolées.
- L'emploi de matériaux brillants, de bacs en acier ou en aluminium non laqués est interdit.
- Les matériaux de couverture seront de teinte foncée dans la gamme des gris, verts ou bruns
- L'usage de tôles galvanisées en vertical ou en toiture est interdit.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions maraîchères type serres.**

**En outre dans le secteur Amp les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.**

# **ZONE A**

### A 11.3 - LES IMMEUBLES REPERES POUR LEUR INTERET ARCHITECTURAL

#### a - démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes (d'intérêt patrimonial architectural) repérés comme « immeubles protégés » au plan, pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

#### b - entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositifs architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc... pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager marquées au plan ou inscrites dans le plan patrimonial.

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature.

Le traitement coloristique d'un immeuble doit prendre en compte son époque de construction, son architecture et son environnement urbain. La coloration s'effectue à partir des couleurs traditionnelles locales. L'association de couleurs chaudes et froides soutenues pourra être refusée. Le nombre de couleurs employées par bâtiment est limité à trois.

### **B - LES CLOTURES**

Les clôtures, si elles sont prévues doivent être constituées soit par des haies d'essences locales soit par des grillades doublés de végétation reposant éventuellement sur murs bahuts dont la hauteur n'excédera pas 0,60 m.

Elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,40 m sur rue et à 1,80 m sur les autres limites séparatives.

Sont interdites :

- les clôtures d'aspect plastique (PVC)
- Les clôtures en béton moulé,
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits.

### **C - LES BATIMENTS ANNEXES:**

Les bâtiments annexes contigus seront réalisés en continuité de forme et avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires au bâtiment principal.

Pour les bâtiments annexes dissociés du bâtiment principal, (abri de jardin par exemple), il pourra être autorisé des pentes de toit plus faibles et une couverture par des matériaux plans de teinte ardoisée. De même, il pourra être autorisé, comme parement, le bardage de bois traité de teinte sombre, par exemple, ou beige soutenu, bois brut grisé naturellement, vert foncé, brun..., (à l'exclusion des tons vifs, clairs, bois vernis rouge, blond, caramel...).

### **D – ESPACES VERTS PROTEGES**

D1 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage ou au plan patrimonial en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés (E.V.P.) figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

# ZONE A

Les haies portées au plan doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

D2 - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

D3 - En outre les dispositions relatives aux sols, jardins, parcs et jardins remarquables, berges, alignements d'arbres, prairies, boisements, haies bocagères, espaces naturels structurants protégés de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au P.L.U.).

#### **E - INSTALLATION DES CAPTEURS SOLAIRES, LES SERRES SOLAIRES :**

Les capteurs solaires, les serres solaires passives ne peuvent être autorisés que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

L'installation des capteurs solaires au sol est privilégiée.

Dans le cas d'impossibilité technique justifiée, l'installation pourra se faire par intégration dans la toiture (même pente, saillie limitée).

Ils peuvent être interdits lorsque, par leur situation ou leur implantation les installations sont susceptibles d'altérer les perspectives et vues lointaines rendent l'aspect des surfaces vitrées incompatible avec l'environnement.

#### **ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

#### **ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes (feuillus essentiellement). Les plantations venant compléter les lignes végétales présentes seront composées de haies ou boqueteaux afin de dissimuler au mieux le bâtiment.

Les thuyas et les alignements d'épicéas sont interdits.

Les feuillus de type frênes, chênes ou tilleuls... seront privilégiés. Sont obligatoires les plantations mixtes : mélanges d'arbres de hauts jets et d'arbustes.

Les talus de déblais et remblais devront être re-végétalisés avec des essences communes et proches des essences autochtones. Ces terrassements ne devront pas excéder en hauteur le tiers de la hauteur minimale du bâtiment.

Les espaces boisés classés figurés au plan sont à conserver. Dans ces espaces, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

#### **ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de C.O.S. e, zone A et secteurs.

# **ZONE A**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

**ZONE N**

# CHAPITRE I

## Dispositions applicables à la **ZONE N** et secteurs Nc, Nh, Nj, Ng, NL, Np, Nt

### **ZONE NON EQUIPEE à PREDOMINANCE BOISEE à PRESERVER ET SECTEURS DELIMITES**

Cette zone qui n'est desservie que très partiellement par le réseau d'eau potable constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et dans le but de conserver les espaces boisés.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- Secteur Nc : secteur de carrières (exploitation)
- Secteur Ng : équipements dans secteur paysager
- Secteur Nh : habitat isolé
- Secteur Nj : jardins familiaux
- Secteur NL : secteur naturel de loisirs (Bourbacoup)
- Secteur Np : secteur naturel compris dans le périmètre de la ZPPAUP
- Secteur Nt : secteurs bâtis destinés au confortement de l'accueil touristique (hébergement) : Peyrafort et Rodarel

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Le secteur Np est couvert par le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager), qui comporte des prescriptions particulières portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.

La zone N est concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport figurés au plan de zonage et en annexe du dossier du PLU.

De ce fait, les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles pour assurer l'isolement acoustique des bâtiments qu'ils réalisent et qui sont touchés par les nuisances résultant des axes bruyants en cause.

#### RAPPELS

*Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005,*

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme et de l'article L. 642-3 du Code du Patrimoine en ZPPAUP*

*Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme: tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*

#### ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

# ZONE N

Sont interdites :

- les constructions nouvelles, sauf :
  - les constructions liées et nécessaires aux ouvrages publics et d'intérêt général, les constructions liées à l'infrastructure autoroutière, et les constructions mentionnées à l'article N2.
  - sauf dans les secteurs Nc, Nh, Nj, Ng, Nj, Ng, Nt dans les conditions fixées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme, sauf en secteur Nc
- les bâtiments à usage agricole
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les terrains de campings et de caravanings.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les pylônes, les mats, les antennes et les éoliennes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports

Dans le secteur Nc :

- toutes les constructions, installations et aménagement non liés directement à l'exploitation des carrières

Dans le secteur Ng :

- toutes les constructions, installations et aménagement non liés directement aux équipements d'intérêt collectif

Dans le secteur Nh :

- toutes les constructions, installations et aménagement sauf ceux prévus sous conditions à l'article 2

Dans le secteur Nj :

- toutes les constructions, installations et aménagement non liés directement aux jardins familiaux

Dans le secteur Np :

- toutes les constructions, installations et aménagement non liés directement aux ouvrages publics et d'intérêt général et équipements d'intérêt collectif

Dans le secteur NL :

- toutes les constructions, installations et aménagement non liés directement aux équipements d'intérêt collectif ou sportifs, de loisirs

Dans le secteur Nt :

- toutes les constructions, installations et aménagement sauf ceux prévus sous conditions à l'article 2

De plus :

Dans les jardins et espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf les occupations soumises à conditions mentionnées à l'article 2.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

# ZONE N

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

Sont admis :

- La réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif liées aux réseaux et leurs annexes,
- Les changements de destinations, s'ils sont conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zones ou les secteurs,
- L'extension dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON des constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur Nj : les cabanes de jardin dans la limite d'une par parcelle et de 9m<sup>2</sup> par cabane,

Dans le secteur Nh : pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes (dans la limite de 50 m<sup>2</sup>),
- les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de SHOB,
- la construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la S.H.O.N. existante uniquement
- les piscines,
- l'extension des constructions artisanales existantes.

Dans le secteur Nt : pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes (dans la limite de 50 m<sup>2</sup>),
- les nouvelles constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique,
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins),
- la construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la S.H.O.N. existante uniquement,
- les piscines.

**De plus :**

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

Dans le secteur soumis au risque de mouvement de terrain (plan annexé) : les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable du secteur et que le pétitionnaire garantisse la protection contre les risques de glissement de terrain et prenne toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment.

Dans les jardins et espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 20 m<sup>2</sup>.
- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup>,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement ,
- Le maintien des arbres de haute tige existants.

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

# ZONE N

A l'intérieur des jardins protégés figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Dans les espaces verts protégés au titre de la ZPPAUP : les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent.

Dans le secteur Np les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

## ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagée sur fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques dimensionnelles garantissant le déplacement des engins de lutte contre l'incendie et le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics (collecte des déchets, engins de déneigement,...).

Ils ne doivent présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. De plus ces parcs de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules, et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

### **3.2 Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères ; au moins 3.5 mètres de largeur de chaussée et 5 mètres de plate-forme.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets. La largeur minimale doit être de 3.50 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et en particulier aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique.

### **4.1 Eau potable**

**ZONE N**



Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et suivant les préconisations des gestionnaires concernés. (Voir règlement du service de l'eau)

#### **4.2 Assainissement – eaux usées**

La Ville de Tulle se trouve scindée en deux zones distinctes en matière d'assainissement (collectif et non collectif) voir la carte de Zonage d'Assainissement jointe en annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales et milieux naturels, est interdite.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

##### **4.2.1 Zonage collectif :**

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité qui nécessite un assainissement, deux hypothèses techniques sont à considérer.

- Si la parcelle est déjà desservie par un réseau (réseau situé au droit de la parcelle concernée), le raccordement au réseau public d'assainissement, par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, est obligatoire, et réalisé sous maîtrise exclusive du gestionnaire. (voir règlement du service de l'assainissement collectif)
- Si la parcelle n'est pas desservie par un tel réseau, soit l'extension du réseau public est gérée exclusivement par le concessionnaire afin de permettre le raccordement au réseau public, soit un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place, validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC). avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**4.2.2 Zonage non collectif :** Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel, adapté à la nature du sol, et validé exclusivement par le Service d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

#### **4.3 Assainissement - eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, ils doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'eaux pluviales, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

#### **4.4 Autres réseaux**

**ZONE N**

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.  
En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

## **ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement autonome.

## **ARTICLE N 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. En bordure de :

- la RD 1089 (ex RD 89),
- la RD 1120 (ex RN 120),

toutes les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul de 75 m par rapport l'axe de ces voies.

2. En dehors des agglomérations (au sens du code de la route) les retraits suivants sont imposés :

- . Constructions destinées à l'habitation (secteur Nh) : 35 m pour les grands itinéraires, les routes assimilées, les voies inscrites sur liste publiée par décret.
- . Autres constructions : 25 m pour les grands itinéraires, les routes assimilées, les voies inscrites sur une liste publiée par décret.

3. En bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale par rapport à l'alignement des voies de :

- pour le secteur Nc : 10,00 m
- pour le secteur Ng : 5,00 m ou en continuité de l'existant
- pour le secteur Nh : 5,00 m ou en continuité de l'existant
- pour le secteur Nj : alignement ou 5,00 m
- pour le secteur NL : 5,00 m
- pour le secteur Nt : 5,00 m ou en continuité de l'existant

4 - Toutefois des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 1, 2 et 3 sont possibles lorsque la construction projetée jouxte une construction existante et en bon état ; dans ce cas elle devra respecter au moins la marge de recul de la construction existante.

5. Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

## **ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait sans pouvoir être inférieure à 3,00 m de la limite.

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

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**ZONE N**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol en zone N et secteur Np, sauf en secteurs suivants, où l'emprise au sol est limitée à :

- le secteur Nc : 0,10
- Le secteur Ng : 0,05
- Le secteur Nh : 0,25
- Le secteur Nj : 0,20
- Le secteur NL : 0,20
- Le secteur Nt : 0,25

Dans les zones de prévention des risques d'inondation, portées au plan par une trame bleue, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

## ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à :

- le secteur Nc : 6,00m  
Toutefois la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures
- Le secteur Ng : 10,00 m au faitage
- Le secteur Nh : 9,00 m et possibilité de prolonger la hauteur d'un bâtiment existant dans le cas d'extension.
- Le secteur Nj : 3,00 m au faitage,
- Le secteur NL : 9,00 m au faitage
- Le secteur Nt : 9,00 m et possibilité de prolonger la hauteur d'un bâtiment existant dans le cas d'extension.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions liées aux équipements d'infrastructure.

## ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des constructions anciennes, devront s'intégrer à leur environnement et respecter le caractère des constructions tullistes.

### **A - POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION :**

#### **1/ Les façades**

Les enduits extérieurs seront obligatoirement dans la teinte naturelle de la pierre et des sables : teinte claire, ocrée ou beige.

#### **2°/ Les toitures**

##### ☞ Pente :

Les toitures doivent avoir au moins 2 versants de pente minimale 35° (70%).

Dans le cas de réalisation où une esthétique contemporaine serait clairement affirmée au travers d'un projet de qualité la pente des toitures pourra être inférieure à 35°.

Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées sur toute la surface de la construction.

##### ☞ Couleur et matériau :

Les toitures seront recouverte en ardoise dans le cas où les constructions sont actuellement en en ardoise. Pour les autres bâtiments, la couverture sera réalisée en ardoise ou en matériaux d'aspect plat (sans onde) et de mise en œuvre similaire teinte ardoisée.

# ZONE N

Pour les cas particuliers, constructions originellement conçues en tuiles mécaniques losangée ou type marseille, l'emploi d'autres matériaux peuvent être autorisés tels que la tuile mécanique plate rouge vieillie.

### **3°/ Les menuiseries et occultations**

Les menuiseries et les occultations devront présenter un aspect en concordance avec la typologie de l'édifice tant par leurs formes que par leurs teintes. La conservation des contrevents ou persiennes est à privilégier.

### **4°/ Les clôtures**

Sont interdites :

- les clôtures d'aspect plastique (PVC)
- Les clôtures en béton moulé,
- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits.

## **B - POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

### **1°/ Les façades**

- Afin de préserver l'unité d'aspect les mêmes matériaux doivent être employés pour toutes les façades d'une même construction.
- L'appareillage des pierres doit être réalisé selon la tradition locale.
- Lorsque les briques de terre cuite seront utilisées, les enduits extérieurs qui doivent les recouvrir seront réalisés dans la teinte naturelle de la pierre et des sables (teinte claire, ocrée ou beige) et, si possible, au mortier de chaux teintée.
- La pose des parpaings utilisés à nu doit se faire bord à bord, sans joints apparents.

### **2°/ Les toitures**

- La pente des toitures doit être de 15° (26%) minimum. Dans le cas de réalisation où une esthétique contemporaine serait clairement affirmée au travers d'un projet de qualité la pente des toitures pourra être inférieure.
- Les constructions annexes seront couvertes par une toiture semblable (matériau) à celle du bâtiment auquel elles sont accolées.
- L'emploi de matériaux brillants, de bacs en acier ou en aluminium non laqués est interdit.
- Les matériaux de couverture seront de teinte foncée dans la gamme des gris, verts ou bruns.

## **C - LES BATIMENTS ANNEXES:**

- Les bâtiments annexes contigus seront réalisés en continuité de forme et une couverture par des matériaux plans de teinte ardoisée.
- Pour les bâtiments annexes dissociés du bâtiment principal, (abri de jardin par exemple), il pourra être autorisé des pentes de toit plus faibles et une couverture par des matériaux plans de teinte ardoisée. De même, il pourra être autorisé, comme parement, le bardage de bois traité de teinte sombre, par exemple, ou beige soutenu, bois brut grisé naturellement, vert foncé, brun..., (à l'exclusion des tons vifs, clairs, bois vernis rouge, blond, caramel...).

## **D – ESPACES VERTS PROTEGES**

C1 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au plan de zonage ou au plan patrimonial en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés (E.V.P.) figurés au plan, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc ou l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert.

Les haies portées au plan doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

# ZONE N

C2 - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

C3 - En outre les dispositions relatives aux sols, jardins, parcs et jardins remarquables, berges, alignements d'arbres, prairies, boisements, haies bocagères, espaces naturels structurants protégés de la ZPPAUP s'appliquent (voir plan et règlement en annexe au P.L.U.).

#### **ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement.

#### **ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Dans les espaces boisés, figurés au plan, classés espaces boisés à conserver, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la législation et des réglementations en vigueur.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées le cas échéant par des plantations équivalentes (feuillus essentiellement). Les plantations venant compléter les lignes végétales présentes seront composées de haies ou boqueteaux afin de dissimuler au mieux le bâtiment.

Les thuyas et les alignements d'épicéas sont interdits.  
Les feuillus de type frênes, chênes ou tilleuls... seront privilégiés. Sont obligatoires les plantations mixtes : mélanges d'arbres de hauts jets et d'arbustes.

Les talus de déblais et remblais devront être re végétalisés avec des essences communes et proches des essences autochtones. Ces terrassements ne devront pas excéder en hauteur le tiers de la hauteur minimale du bâtiment.

#### **ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet.

# **ZONE N**