



Groupe
DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

ESTIVAUX

Elaboration du PLU

4.1 Règlement littéral

(Avril 2022)

Sommaire

Dispositions générales	7
Dispositions applicables dans les zones urbaines	15
1 Zone Ua	16
1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	16
1.1.1 Destination des constructions	16
1.1.2 Usages des sols	17
1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	17
1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions	17
1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	19
1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	23
1.2.4 Stationnement	24
1.3 Section 3 : Equipements et réseaux	24
1.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	24
1.3.2 Desserte par les réseaux	24
2 Zone Ub	27
2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	27
2.1.1 Destination des constructions	27
2.1.2 Usages des sols	28
2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	28
2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions	28
2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	30
2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	33
2.2.4 Stationnement	34
2.3 Section 3 : Equipements et réseaux	34
2.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	34
2.3.2 Desserte par les réseaux	35
3 Zone Ue	37
3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	37
3.1.1 Destination des constructions	37
3.1.2 Usages des sols	38
3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	38
3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions	38
3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	39
3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	40
3.2.4 Stationnement	41
3.3 Section 3 : Equipements et réseaux	41
3.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	41
3.3.2 Desserte par les réseaux	41
Dispositions applicables dans les zones à urbaniser	44

4	Zone 1AU	45
4.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	45
4.1.1	Destination des constructions	45
4.1.2	Usages des sols	46
4.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	46
4.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	46
4.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	48
4.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	51
4.2.4	Stationnement	51
4.3	Section 3 : Equipements et réseaux	51
4.3.1	Desserte par les voies publiques ou privées	51
4.3.2	Desserte par les réseaux	52
5	Zone 2AU/2AUx	54
	<i>Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières</i>	<i>55</i>
6	Zone A	56
6.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	56
6.1.1	Destination des constructions	56
6.1.2	Usages des sols	58
6.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	58
6.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	58
6.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	62
6.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	66
6.2.4	Stationnement	66
6.3	Section 3 : Equipements et réseaux	66
6.3.1	Desserte par les voies publiques ou privées	66
6.3.2	Desserte par les réseaux	67
7	Zone N	69
7.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	69
7.1.1	Destination des constructions	69
7.1.2	Usages des sols	70
7.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	70
7.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	70
7.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	74
7.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions	78
7.2.4	Stationnement	78
7.3	Section 3 : Equipements et réseaux	78
7.3.1	Desserte par les voies publiques ou privées	78
7.3.2	Desserte par les réseaux	79
	Annexes	81
1	« Osez les haies variées en Corrèze » (source : CAUE)	82

2	<i>Nuancier pour les façades enduites des constructions</i>	85
3	<i>Nuancier pour les façades des bâtiments d'activités (agricoles et autres)</i>	86
4	<i>Nuancier pour les menuiseries</i>	87
5	<i>Les bâtiments identifiés pour un changement de destination (Art. L.151-11 du Code de l'Urbanisme)</i>	88
6	<i>Les éléments de paysage et de patrimoine vernaculaire protégés (Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)</i>	105
7	<i>L'aléa retrait-gonflement des argiles</i>	118
	<i>Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU</i>	119

Table des illustrations

Figure 1: Implantation dans le prolongement de la façade pour les extensions des constructions en zone Ua.....	18
Figure 2: Implantation par rapport aux limites séparatives en zone Ua.....	18
Figure 3: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente.....	19
Figure 4: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'habitation en zone Ua.....	21
Figure 5: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'activités et d'équipements en zone Ua	22
Figure 6: Implantation par rapport aux voies et emprises publique zone Ub	28
Figure 7: Implantation par rapport aux limites séparatives zone Ub.....	29
Figure 8: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente.....	30
Figure 9: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'habitation en zone Ub.....	32
Figure 10: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'activités et d'équipements en zone Ub	32
Figure 11: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente.....	38
Figure 12: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées en zone Ue	40
Figure 13: Implantation par rapport aux limites séparatives zone 1AU	47
Figure 14: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente.....	47
Figure 15: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'habitation en zone 1AU	49
Figure 16: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'activités et d'équipements en zone 1AU.....	50
Figure 17: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques en agglomération en zone A...	58
Figure 18: Implantation par rapport aux limites séparatives en zone A.....	59
Figure 19: Représentation des périmètres d'implantation maximum des annexes au bâtiment d'habitation	60
Figure 20: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente.....	61
Figure 21: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées en zone A.....	64
Figure 22: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques en agglomération en zone N ..	71
Figure 23: Implantation par rapport aux limites séparatives en zone N.....	72
Figure 24: Représentation des périmètres d'implantation maximum des annexes au bâtiment d'habitation	73
Figure 25: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente.....	73
Figure 26: Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : étude BRGM mars 2010) .	118
Figure 27: Dispositions préventives – Construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles (source : BRGM).....	118

Dispositions générales

Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'ESTIVAUX.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

Contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines et à urbaniser, une zone agricole et une zone naturelle, précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur le document graphique du règlement (plan de zonage) dans le dossier du PLU.

❖ Les zones urbaines (dont l'intitulé commence par « U »)

Ua	Zone urbaine dense à destination principale d'habitation (bourg ancien et noyau historique de Freyssinet)
Ub	Zone urbaine peu dense à destination principale d'habitation (secteurs pavillonnaires)
Ue	Zone urbaine à destination d'équipements publics (stade)

❖ Les zones à urbaniser (dont l'intitulé commence par « AU »)

1AU	Zone à urbaniser ouverte à destination principale d'habitation
2AU	Zone à urbaniser fermée à destination principale d'habitation
2AUx	Zone à urbaniser fermée à destination d'activités économiques

❖ La zone agricole (dont l'intitulé commence par « A »)

A	Zone agricole
Ah	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'habitation
Ax	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'activités économiques

❖ Les zones naturelles (dont l'intitulé commence par « N »)

N	Zone naturelle
Nl	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination touristique et de loisirs
Np	Zone naturelle protégée en raison du potentiel écologique fort de la zone
Nt	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'hébergements touristiques

Le plan de zonage comprend en outre :

- Les **périmètres des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : il est attendu un rapport de compatibilité des permis avec le contenu des OAP (voir la pièce spécifique du dossier de PLU).
- Des **bâtiments agricoles**, désaffectés ou non, identifiés pour permettre un changement de destination. Ils ont été identifiés grâce à leur caractère et leur architecture, sont situés hors zone de risques naturels majeurs et desservis par les réseaux (art. L.151-11 du Code de l'Urbanisme). Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers) en zone A, prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- Des **éléments de patrimoine vernaculaire** identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Des **chemins de randonnées** identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols et rappels de procédures

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine.

Aux règles du PLU s'ajoutent :

- Le règlement de voirie du Conseil Départemental de la Corrèze sur les voies départementales,
- Le règlement du service public d'assainissement collectif et non collectif.

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent également les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilités publiques affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Le territoire d'Estivaux est notamment concerné par les servitudes suivantes :

- Les servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrit - AC1 (gestionnaire : Ministère de la Culture / UDAP¹)
- Les servitudes de protection des sites et des monuments naturels – AC2 (gestionnaire : Ministère de la Culture/UDAP)
- Les servitudes liées à la protection des captages – AS1 (gestionnaire : ARS)
- Les servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques – I4 (gestionnaire : RTE)
- Les servitudes relatives aux Plans de Prévention des Risques Inondation – PM1 (gestionnaire : DDT)
- Les servitudes relatives aux chemins de fer – T1 (gestionnaire : SNCF)

Archéologie préventive (législation archéologique) :

- Article R.523-1 du Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur

¹ UDAP : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « *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. »*

Découvertes fortuites à caractère archéologique :

- Article L531-14 du Code du Patrimoine : « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la 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 l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.*

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »

Adaptations mineures

Les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

Reconstruction après destruction ou démolition

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 3 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf :

- si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,
- s'il avait été édifié irrégulièrement.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé à moins de 500 m à pied de l'opération pour lesquelles ces places sont nécessaires. (Article L151-30 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L151-41 du Code de l'Urbanisme).

- Article L151-41 du Code l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la commune afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain (modalités encadrées par les articles L 152-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme).

Éléments de patrimoine vernaculaire identifiés

Il s'agit d'éléments constitutifs du petit patrimoine bâti (puits, fours, chemins creux, ...) que la commune a souhaités protéger (article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, selon l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[...] h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; [...]

Il est interdit de les démolir totalement ou même partiellement sauf dans le cadre d'une demande de déclaration préalable si l'état de conservation de l'élément est jugé délabré. Le comblement des puits est interdit. La restauration et/ou la reconstruction se feront dans le respect de leur composition, matériau et aspect.

Risques naturels

❖ Retrait-gonflement des argiles

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » (Annexe 7) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

❖ Inondation

La commune d'Estivaux est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) « Bassin de la Vézère » approuvé par arrêté préfectoral le 25 octobre 2016. La confrontation des enjeux et des aléas a conduit à délimiter **une zone rouge** où l'inconstructibilité est la règle générale. Il s'agit de la zone d'expansion des crues, c'est-à-dire les zones naturelles et les zones d'urbanisation peu denses (hors centres urbains), si l'aléa est fort.

Le règlement correspondant à chaque zone fixant les interdictions et les occupations du sol autorisées sous conditions est présent en annexe du dossier de PLU.

Nuisances liées aux activités économiques au sein des zones U et AU à vocation principale d'habitat

Au sein des zones U et AU à vocation principale d'habitat, des destinations d'activités économiques sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances.

Ainsi, les conditions requises sont les suivantes :

- ne pas générer pour leur voisinage des nuisances inacceptables (incommodantes et préjudiciables) : bruit, vibrations, odeurs, ondes électromagnétiques, (permanentes ou non, nocturnes notamment),
- que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises (isolation - protection - traitement - technique ...),
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant,
- que les aménagements nécessaires aux trafics de véhicules générés soient réalisés.

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration (Cf article R.151-11 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions applicables dans les zones urbaines

1 Zone Ua

Zone urbaine dense à destination principale d'habitation (bourg ancien et noyau historique de Freyssinet)

1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement		X	
	- Hébergement		X	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			Les constructions sont autorisées mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitations: activités non nuisantes.
	- Restauration			
	- Commerce de gros			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	- Hébergement hôtelier et touristique			
	- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Les constructions et installation nécessaires à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage d'habitations.
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	- Salles d'art et de spectacles		X	
	- Equipements sportifs		X	
	- Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie			Les constructions sont autorisées mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitations: activités non nuisantes.
	- Entrepôt			
	- Bureau			
	- Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	x		
	- Exploitation forestière	x		

1.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles et futures.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en continuité des constructions existantes. L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à l'égout de toit.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées pour les constructions implantées en continuité avec un édifice déjà construit en retrait. Dans ce cas, la clôture doit être réalisée en continuité avec les clôtures et les édifices riverains.

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser ;
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé ;
- Pour les constructions existantes pouvant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

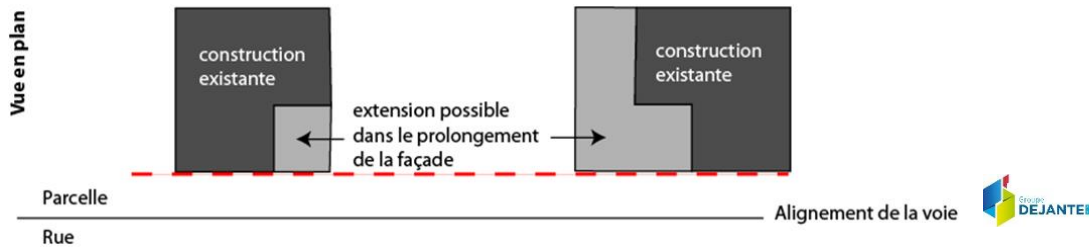


Figure 1: Implantation dans le prolongement de la façade pour les extensions des constructions en zone Ua

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives.

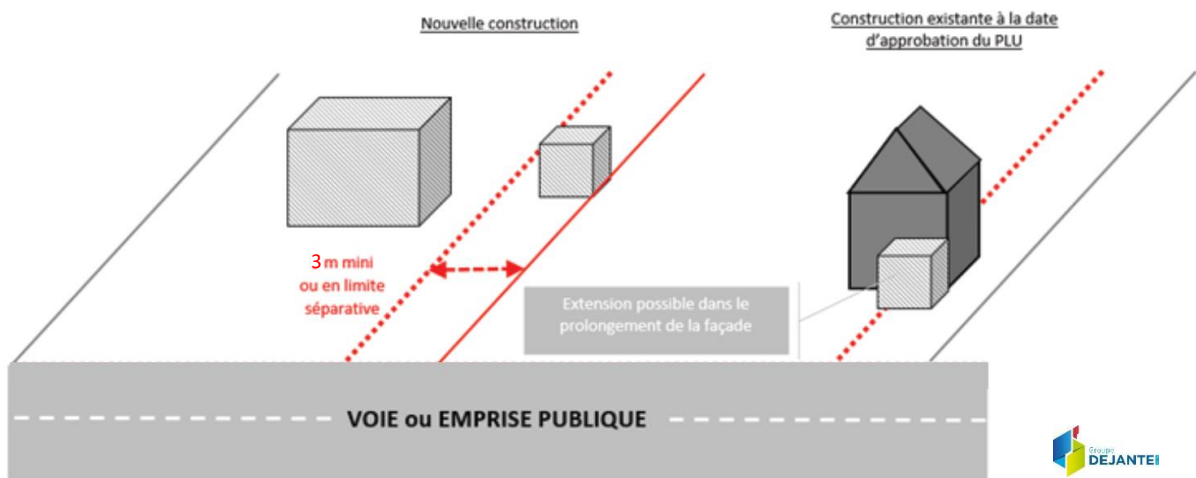


Figure 2: Implantation par rapport aux limites séparatives en zone Ua

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser.
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

3. Hauteur des constructions

Champ d'application : La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, ventilation, panneaux solaires.

Dans le cas où l'unité foncière est en pente, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où l'altitude est la plus élevée.

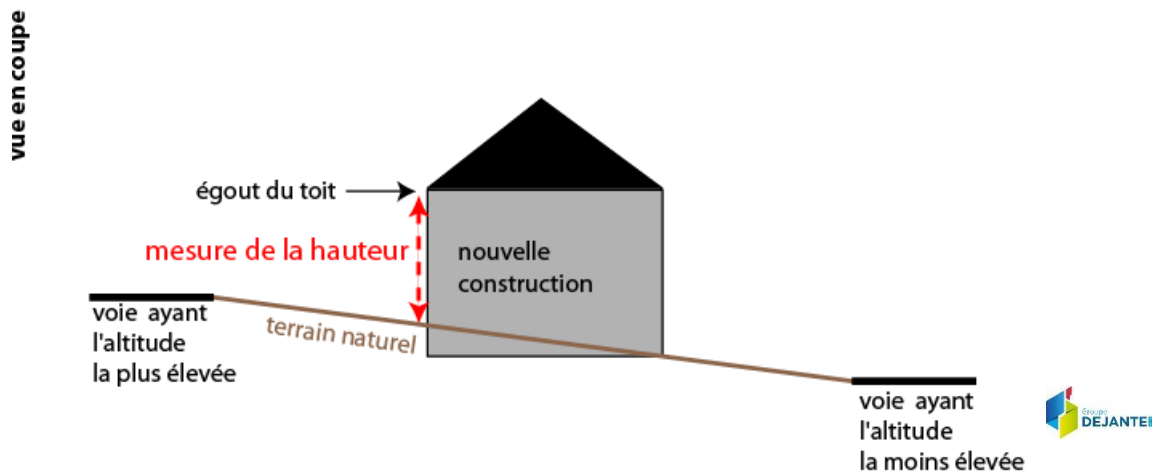


Figure 3: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente

La hauteur pour les constructions ne pourra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain: les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

La restauration et l'aménagement des constructions traditionnelles représentatives du patrimoine rural se feront dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine, en ce qui concerne les éléments d'architecture, les matériaux, les couleurs et la mise en œuvre.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée. Pour vérifier l'intégration, un examen du projet sera effectué par le CAUE, ou, sous réserve d'en disposer, par l'architecte conseil de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

Sont interdites toutes constructions se référant à un modèle architectural traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, chalets, fustes, ...

1. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux (cf. Annexe 2 : Nuancier pour les murs). Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le bardage bois est admis à condition d'être de teinte naturelle et non verni.

Par ailleurs l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Cas de la restauration des constructions anciennes revêtant un caractère patrimonial (avant 1950) :

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle, avec des teintes en harmonie avec le bâti environnant. Il devra être de finition lissé ou taloché.

Les maçonneries en pierres appareillées peuvent rester apparentes. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierre.

Le traitement des parements sera apprécié en fonction de la composition et de la technique de constructions des façades.

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, les extensions ne devront pas dénaturer la construction existante et devront être réalisées :

- soit en maçonnerie de pierre similaire à la construction existante,
- soit en maçonnerie enduite,
- soit en bois de teinte naturelle et non verni.

Des ouvertures supplémentaires peuvent être créées à condition que leurs proportions et leurs dimensions soient similaires à celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

2. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire devront être parfaitement intégrés dans la pente et l'épaisseur de la toiture.

Les toitures seront réalisées en ardoise ou tuiles de teinte ardoisée.

Cas des constructions à usage d'habitation :

La pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum. Elles seront réalisées en ardoise ou tuiles de teinte ardoisée.

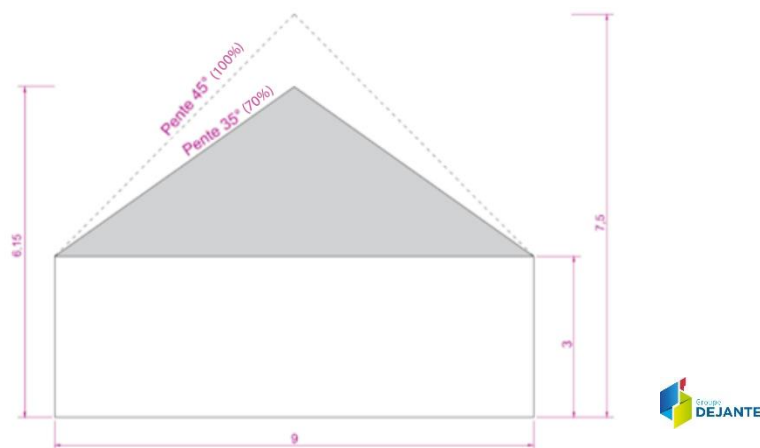


Figure 4: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'habitation en zone Ua

Les toitures des annexes ou extensions pourront avoir une pente plus faible que la construction principale.

Cas des constructions à usage d'activités et d'équipements :

Les constructions à vocation d'équipements et d'activités pourront avoir une toiture à faible pente, entre 8 et 25° (14,05% à 46,63%).

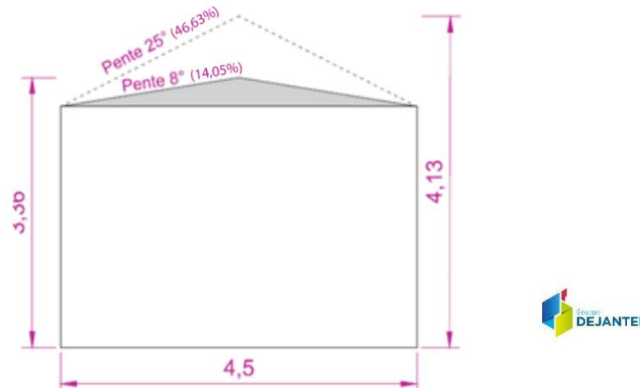


Figure 5: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'activités et d'équipements en zone Ua

Cas de la restauration des constructions anciennes revêtant un caractère patrimonial (avant 1950) :

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes) sera conservée.

La restauration des toitures sera réalisée en ardoises ou en matériaux plans de teinte et d'aspect similaire à l'ardoise.

Exceptionnellement, la réfection des toitures réalisées à l'origine dans un autre matériau est autorisée.

Les lucarnes traditionnelles seront maintenues dans leurs matériaux, leur forme et leurs proportions initiales.

Des ouvertures supplémentaires peuvent être créées à condition que leurs proportions et leurs dimensions soient similaires à celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les châssis de toit devront être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade.

3. Les menuiseries

Règle générale :

Tout remplacement de menuiserie ne devra pas entraîner de disparité avec le dessin et le matériau des autres menuiseries présentes sur la façade.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves. Les volets persiennes ou battants seront privilégiés pour les constructions à usage d'habitation.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur criarde ou réfléchissante, et devront se conformer au nuancier situé en annexe du présent règlement.

Un seul modèle de menuiserie (couleur comprise) sera répété sur l'ensemble des baies des façades ordonnancées.

Cas de la restauration des constructions anciennes revêtant un caractère patrimonial (avant 1950) :

Les menuiseries anciennes (portes, devantures et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs dessins d'origine.

4. Les clôtures

Les murs anciens existants et les grilles en fer forgé seront conservés et restaurés conformément à leur aspect d'origine.

Les clôtures neuves pourront être composées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté ou non d'un grillage de couleur sombre. Le tout ne dépassant pas 1,60 mètre.
- D'un muret de pierres locales, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,
- D'une grille ou d'un grillage sobre de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).
- D'une haie vive, d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Les portails doivent rester de forme simple et leur teinte devra être en harmonie avec la clôture.

5. Les éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs/pompes à chaleur devront être soit encastrés dans la façade et cachés par une grille soit dissimulés par un élément végétal.

6. Les locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- Les boisements et les arbres existants doivent être respectés sauf impossibilité technique,
- Les plantations nouvelles seront de préférence réalisées à partir d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

1.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf : Dispositions générales).

1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

1.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée. La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une permission de voirie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront réalisés en priorité sur les voies communales. En cas d'impossibilité, les accès sur une route départementale devront faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie. Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et de celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence des trafics.

Sauf impossibilité technique, les portails doivent se situer à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

1.3.2 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit faire l'objet d'une demande auprès du Syndicat des Eaux de la région de Perpezac-le-Noir. Le raccordement est établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.

2. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'assainissement non collectif conforme aux règles en vigueur.

La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, l'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle, avec un degré de protection décennal. Il revient alors au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration du terrain. Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les possibilités d'infiltration génèrent des risques particuliers pour le voisinage (glissement de terrain, ...).

En zone d'assainissement non collectif, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement, pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, ...) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte future par la fibre optique.

2 Zone Ub

Zone urbaine peu dense à destination principale d'habitation (secteurs pavillonnaires)

2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

2.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement		X	
	- Hébergement		X	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			Les constructions sont autorisées mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitations: activités non nuisantes.
	- Restauration			
	- Commerce de gros			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	- Hébergement hôtelier et touristique			
	- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Les constructions et installation nécessaires à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage d'habitations.
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	- Salles d'art et de spectacles		X	
	- Equipements sportifs		X	
	- Autres équipements recevant du public		X	
	- Industrie			Les constructions sont autorisées mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitations: activités non nuisantes.
	- Entrepôt			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Bureau			
	- Centre de congrès et d'exposition			

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	x		
	- Exploitation forestière	x		

2.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles et futures.

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Hors agglomération, c'est le Règlement de la Voirie Départementale qui s'applique le long des routes départementales.

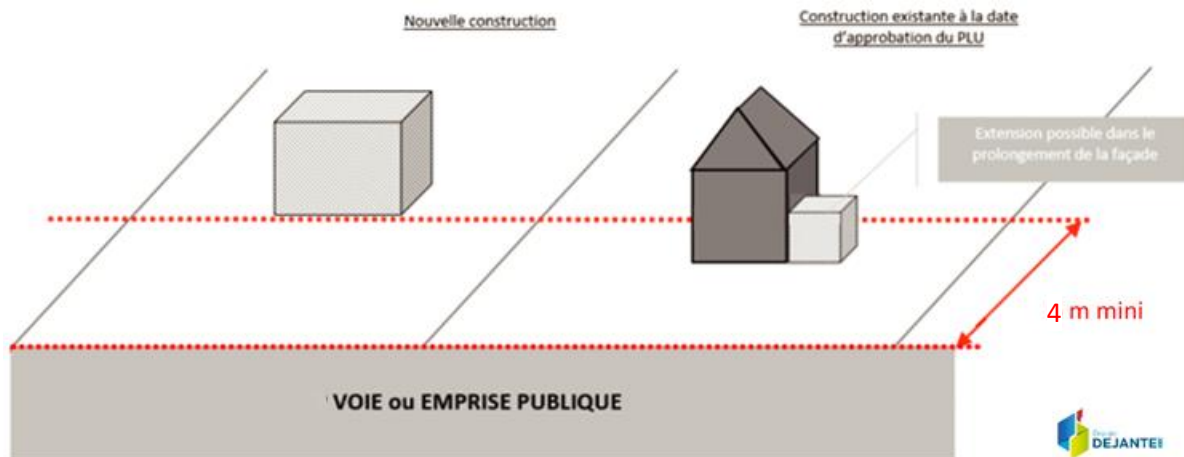


Figure 6: Implantation par rapport aux voies et emprises publique zone Ub

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d’approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser ;
- Lorsque la visibilité n’est pas assurée à l’angle de deux voies, l’aménagement d’un pan coupé peut être demandé ;
- Pour les constructions existantes devant faire l’objet d’une isolation thermique par l’extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l’unité foncière correspondant à l’épaisseur des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise.

Les prescriptions du présent article ne s’appliquent pas :

- aux constructions à destination d’équipements publics ou d’intérêt général autorisés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux publics d’infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d’énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

2. Condition d’implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n’étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d’approbation du PLU, ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser ;
- Lorsque la visibilité n’est pas assurée à l’angle de deux voies, l’aménagement d’un pan coupé peut être demandé ;
- Pour les constructions existantes devant faire l’objet d’une isolation thermique par l’extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l’unité foncière correspondant à l’épaisseur des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise.

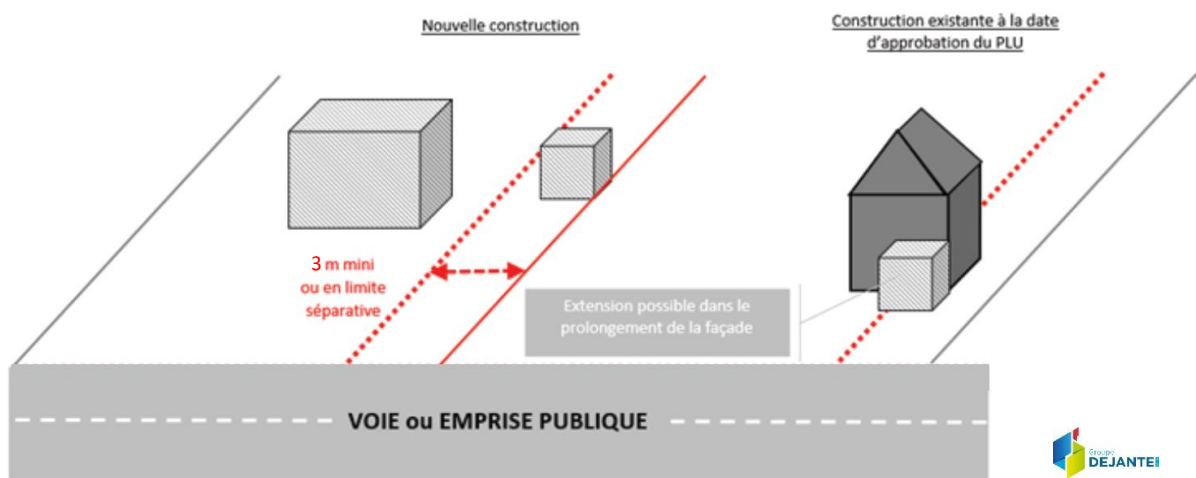


Figure 7: Implantation par rapport aux limites séparatives zone Ub

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

3. Hauteur des constructions

Champ d'application : La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, ventilation, panneaux solaires.

Dans le cas où l'unité foncière est en pente, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où l'altitude est la plus élevée.

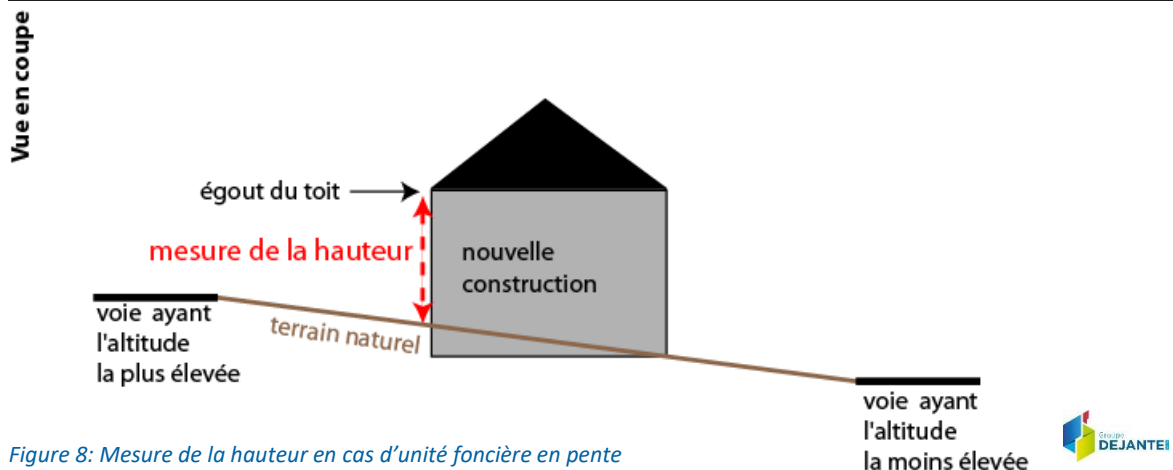


Figure 8: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente

La hauteur pour les constructions ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions sera égale à 40% de l'unité foncière.

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

La restauration et l'aménagement des constructions traditionnelles représentatives du patrimoine rural se feront dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine, en ce qui concerne les éléments d'architecture, les matériaux, les couleurs et la mise en œuvre.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée. Pour vérifier l'intégration, un examen du projet sera effectué par le CAUE, ou, sous réserve d'en disposer, par l'architecte conseil de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

Sont interdites toutes constructions se référant à un modèle architectural traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, chalets, fustes, ...

1. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux (cf. Annexe 2 : Nuancier pour les murs). Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le bardage bois est admis à condition d'être de teinte naturelle et non verni.

Par ailleurs l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Cas des constructions à usage d'activités et d'équipements :

Le bardage métallique est autorisé à condition d'être pré-laqué non brillant, posé verticalement. Il correspondra aux teintes RAL figurant en annexe 3 du présent règlement.

2. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

De manière générale, la pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum. Elles seront réalisées en ardoise ou autres matériaux de teinte ardoisée (tuile, bac acier, ...).

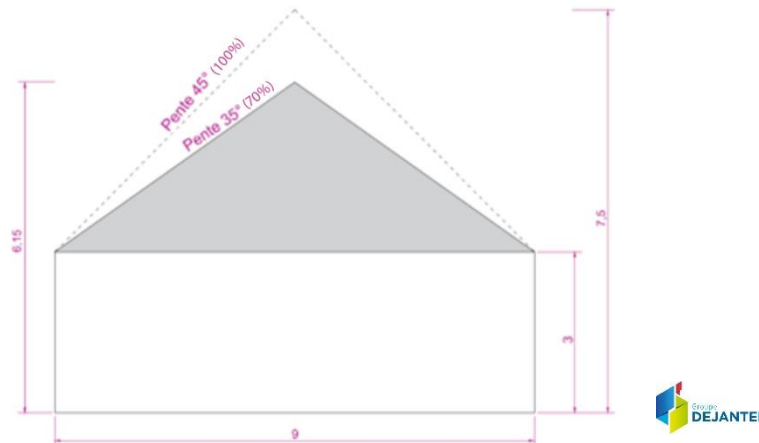


Figure 9: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'habitation en zone Ub

Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures plates sont admises. Leur végétalisation est fortement recommandée.

Les toitures des annexes ou extensions pourront avoir une pente plus faible que la construction principale (toiture plate comprise).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire devront être parfaitement intégrés dans la pente et l'épaisseur de la toiture.

Cas des constructions à usage d'activités et d'équipements :

Les constructions à vocation d'équipements et d'activités pourront avoir une toiture à faible pente, entre 8 et 25° (14,05% à 46,63%).

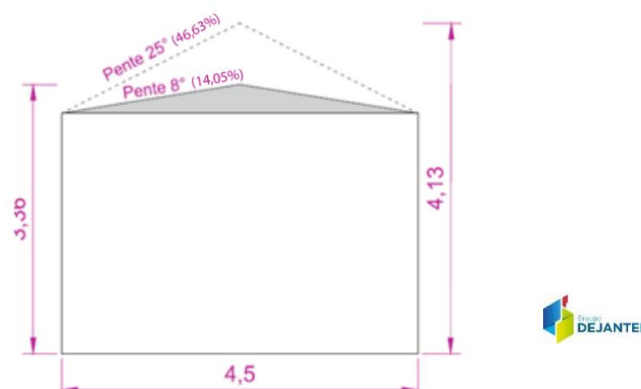


Figure 10: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'activités et d'équipements en zone Ub

3. Les menuiseries

Tout remplacement de menuiserie ne devra pas entraîner de disparité avec le dessin et le matériau des autres menuiseries présentes sur la façade.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves. Dans le cadre de rénovation, en cas d'impossibilité, les caissons des volets roulants seront dissimulés.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur criarde ou réfléchissante, et devront se conformer au nuancier situé en annexe du présent règlement.

Un seul modèle de menuiserie (couleur comprise) sera répété sur l'ensemble des baies des façades ordonnancées.

4. Les clôtures

Les clôtures neuves pourront être composées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté ou non d'un grillage de couleur sombre. Le tout ne dépassant pas 1,60 mètre.
- D'un muret de pierres locales, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,
- D'une grille ou d'un grillage sobre de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).
- D'une haie vive, d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Les portails doivent rester de forme simple et leur teinte devra être en harmonie avec la clôture.

5. Les éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs/pompes à chaleur devront être soit encastrés dans la façade et cachés par une grille soit dissimulés par un élément végétal.

6. Les locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

2.2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions*

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traités en espaces verts de pleine terre.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s’insèrent :

- Les boisements et les arbres existants doivent être respectés sauf impossibilité technique,
- Les plantations nouvelles seront de préférence réalisées à partir d’essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

2.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d’assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf : Dispositions générales).

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- Habitations : 2 places de stationnement par logement ;
- Autres destinations : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l’établissement pourra être demandée.

2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

2.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

La création ou la modification d’un accès sur le domaine public fait l’objet d’une permission de voirie.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront réalisés en priorité sur les voies communales. En cas d’impossibilité, les accès sur une route départementale devront faire l’objet d’un accord préalable du gestionnaire de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent, aux opérations qu’elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l’incendie. Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et de celle des personnes utilisant l’accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l’encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence des trafics.

Sauf impossibilité technique, les portails doivent se situer à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d’un véhicule hors voirie devant ledit portail.

2.3.2 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit faire l'objet d'une demande auprès du Syndicat des Eaux de la région de Perpezac-le-Noir. Le raccordement est établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.

2. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'assainissement non collectif conforme aux règles en vigueur.

La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, l'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle, avec un degré de protection décennal. Il revient alors au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration du terrain. Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les possibilités d'infiltration génèrent des risques particuliers pour le voisinage (glissement de terrain, ...).

En zone d'assainissement non collectif, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement, pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, ...) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte future par la fibre optique.

3 Zone Ue

Zone urbaine à destination d'équipements publics (stade)

3.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

3.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement	x		
	- Hébergement	x		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	x		
	- Restauration	x		
	- Commerce de gros	x		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	- Hébergement hôtelier et touristique	x		
	- Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	- Salles d'art et de spectacles		x	
	- Equipements sportifs		x	
	- Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	x		
	- Entrepôt	x		
	- Bureau	x		
	- Centre de congrès et d'exposition	x		
	- Exploitation agricole	x		

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation forestière	x		

3.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1. Hauteur des constructions

Champ d'application : La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, ventilation, panneaux solaires.
Dans le cas où l'unité foncière est en pente, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où l'altitude est la plus élevée.

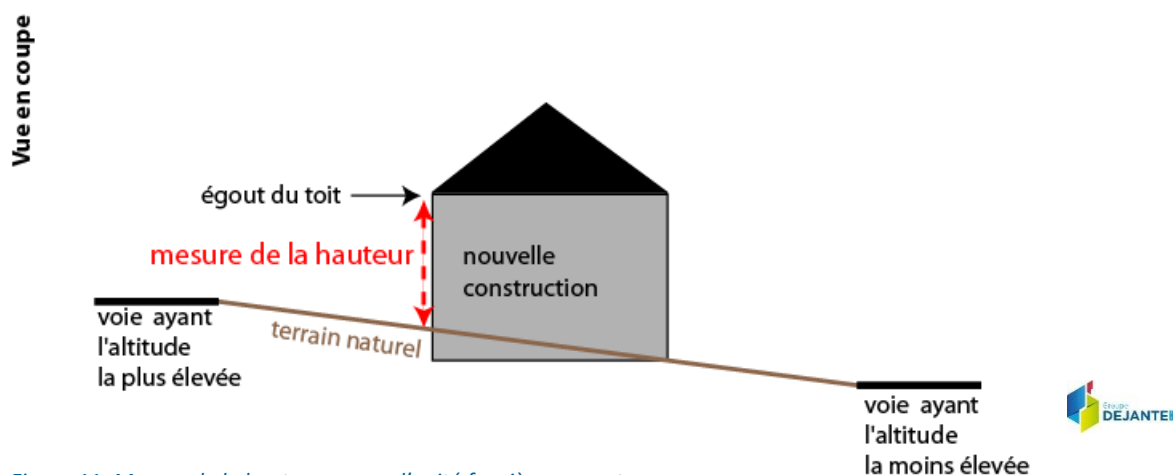


Figure 11: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4 m à l'égout de toit, ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain: les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée. Pour vérifier l'intégration, un examen du projet sera effectué par le CAUE, ou, sous réserve d'en disposer, par l'architecte conseil de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

Sont interdites toutes constructions se référant à un modèle architectural traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, chalets, fuste, ...

1. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux (cf. Annexe 2 : Nuancier pour les murs). Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Le bardage métallique est autorisé à condition d'être pré-laqué non brillant, posé verticalement. Il correspondra aux teintes RAL figurant en annexe 3 du présent règlement.

Le bardage bois est admis à condition d'être de teinte naturelle et non verni.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Par ailleurs l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

2. Caractéristiques des toitures

La couleur et la forme des toitures devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Leur teinte sera de couleur ardoisée.

Les constructions pourront avoir une toiture à faible pente, entre 8 et 25° (14,05 et 46,63%).

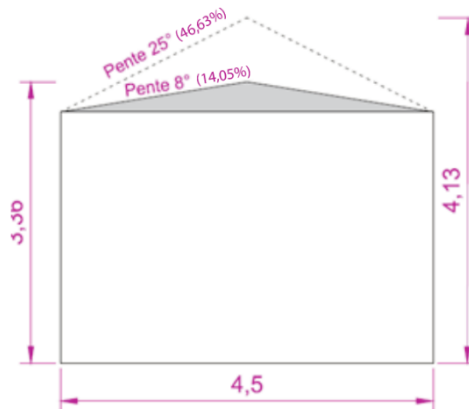


Figure 12: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées en zone Ue

D'une manière générale, les toitures plates végétalisées pourront être admises.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire devront être parfaitement intégrés dans la pente et l'épaisseur de la toiture.

3. Les clôtures

En bordure des voies de desserte, la clôture n'excédera pas 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

Les clôtures seront en claire voie ou grillage ajouré, éventuellement doublées d'une haie d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- Les boisements et les arbres existants doivent être respectés sauf impossibilité technique,
- Les plantations nouvelles seront de préférence réalisées à partir d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

3.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf : Dispositions générales).

3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

3.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une permission de voirie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront réalisés en priorité sur les voies communales. En cas d'impossibilité, les accès sur une route départementale devront faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie. Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et de celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence des trafics.

3.3.2 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit faire l'objet d'une demande auprès du Syndicat des Eaux de la région de Perpezac-le-Noir. Le raccordement est établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.

2. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'assainissement non collectif conforme aux règles en vigueur.

La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, l'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle, avec un degré de protection décennal. Il revient alors au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration du terrain. Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les possibilités d'infiltration génèrent des risques particuliers pour le voisinage (glissement de terrain, ...).

En zone d'assainissement non collectif, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement, pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, ...) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.

4. Défense incendie

La défense incendie de tout local doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte future par la fibre optique.

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

4 Zone 1AU

1AU : Zone à urbaniser ouverte à destination principale d'habitation

Secteur 1AUa : Zone à urbaniser ouverte à destination principale d'habitation en vue de la réalisation d'un quartier durable

Les constructions autorisées dans la zone 1AU ne pourront l'être qu'à la condition qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'OAP.

4.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

4.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement		X	
	- Hébergement		X	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			Les constructions sont autorisées mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitations: activités non nuisantes.
	- Restauration			
	- Commerce de gros			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	- Hébergement hôtelier et touristique			
	- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	Les constructions et installation nécessaires à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage d'habitations.
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	- Salles d'art et de spectacles			
	- Equipements sportifs			
	- Autres équipements recevant du public			
	- Industrie			

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Entrepôt			Les constructions sont autorisées mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitations: activités non nuisantes.
	- Bureau			
	- Centre de congrès et d'exposition			
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	x		
	- Exploitation forestière			

4.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

4.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles et futures.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques ou privées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;

- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives.

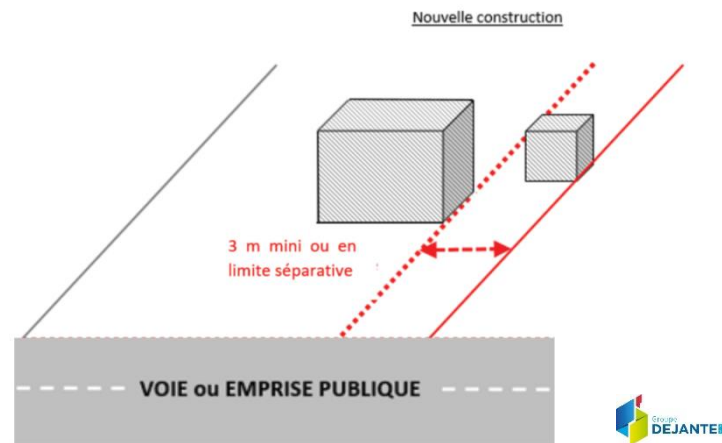


Figure 13: Implantation par rapport aux limites séparatives zone 1AU

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

3. Hauteur des constructions

Champ d'application : La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, ventilation, panneaux solaires.

Dans le cas où l'unité foncière est en pente, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où l'altitude est la plus élevée.

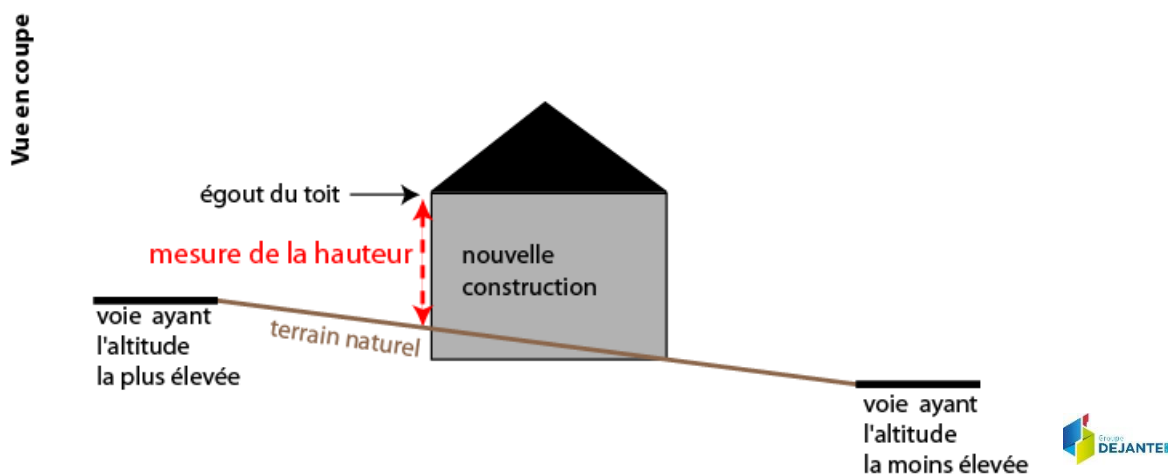


Figure 14: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente

La hauteur pour les constructions ne pourra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée. Pour vérifier l'intégration, un examen du projet sera effectué par le CAUE, ou, sous réserve d'en disposer, par l'architecte conseil de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

Sont interdites toutes constructions se référant à un modèle architectural traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, chalets, fustes, ...

1. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux (cf. Annexe 2 : Nuancier pour les murs). Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le bardage bois est admis à condition d'être de teinte naturelle et non verni.

Par ailleurs l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Cas des constructions à usage d'activités et d'équipements :

Le bardage métallique est autorisé à condition d'être pré-laqué non brillant, posé verticalement. Il correspondra aux teintes RAL figurant en annexe 3 du présent règlement.

2. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

De manière générale, la pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum. Elles seront réalisées en ardoise ou autres matériaux de teinte ardoisée (tuile, bac acier, ...).

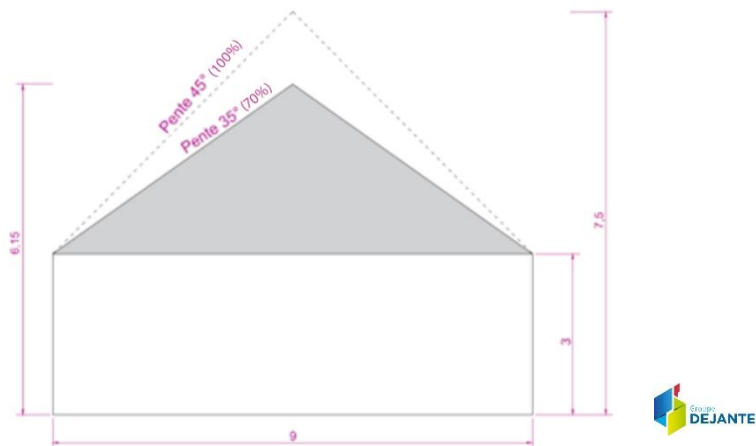


Figure 15: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'habitation en zone 1AU

Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures plates sont admises. Leur végétalisation est fortement recommandée.

Les toitures des annexes ou extensions pourront avoir une pente plus faible que la construction principale (toiture plate comprise).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire devront être parfaitement intégrés dans la pente et l'épaisseur de la toiture.

Cas des constructions à usage d'activités et d'équipements :

Les constructions à vocation d'équipements et d'activités pourront avoir une toiture à faible pente, entre 8 et 25° (14,05% à 46,63%).

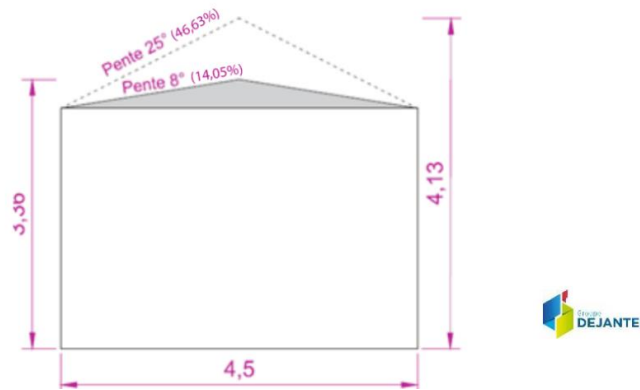


Figure 16: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'activités et d'équipements en zone 1AU

3. Les menuiseries

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves. Dans le cadre de rénovation, en cas d'impossibilité, les caissons des volets roulants seront dissimulés.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur criarde ou réfléchissante, et devront se conformer au nuancier situé en annexe du présent règlement.

Un seul modèle de menuiserie (couleur comprise) sera répété sur l'ensemble des baies des façades ordonnancées.

4. Les clôtures

Les clôtures neuves pourront être composées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté ou non d'un grillage de couleur sombre. Le tout ne dépassant pas 1,60 mètre.
- D'un muret de pierres locales, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,
- D'une grille ou d'un grillage sobre de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).
- D'une haie vive, d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Les portails doivent rester de forme simple et leur teinte devra être en harmonie avec la clôture.

5. Les éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs/pompes à chaleur devront être soit encastrés dans la façade et cachés par une grille soit dissimulés par un élément végétal.

6. Les locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

4.2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions*

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être traités en espaces verts de pleine terre.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- Les boisements et les arbres existants doivent être respectés sauf impossibilité technique,
- Les plantations nouvelles seront de préférence réalisées à partir d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

4.2.4 *Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf : Dispositions générales).

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- Habitations : 2 places de stationnement par logement ;
- Autres destinations : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Cas du secteur 1AUa :

1 place de stationnement par logement a minima est exigé.

4.3 Section 3 : Equipements et réseaux

4.3.1 *Desserte par les voies publiques ou privées*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une permission de voirie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront réalisés en priorité sur les voies communales. En cas d'impossibilité, les accès sur une route départementale devront faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie. Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et de celle des personnes

utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence des trafics.

Sauf impossibilité technique, les portails doivent se situer à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. Cette règle ne s'applique pas au secteur 1AUa.

4.3.2 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit faire l'objet d'une demande auprès du Syndicat des Eaux de la région de Perpezac-le-Noir. Le raccordement est établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.

2. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'assainissement non collectif conforme aux règles en vigueur.

La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, l'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle, avec un degré de

protection décennal. Il revient alors au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration du terrain. Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les possibilités d'infiltration génèrent des risques particuliers pour le voisinage (glissement de terrain, ...).

En zone d'assainissement non collectif, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement, pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, ...) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte future par la fibre optique.

5 Zone 2AU/2AUx

2AU : Zone à urbaniser fermée à destination principale d'habitation

2AUx : Zone à urbaniser fermée à destination d'activités économiques

L'ouverture à la construction des zones 2AU/2AUx sera réalisée suivant les articles L.153-31 et L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

- **Article L153-31**

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- **Article L153-38**

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières

6 Zone A

Zone agricole

Zone Ah : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'habitation

Zone Ax : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'activités économiques

6.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

6.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement	Zone Ax	Zone Ah	<p>En zone A, les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être nécessaires à l'exploitation agricole ; - être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation. <p>En zone A, les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement. Le nombre d'annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière.</p> <p>En zone A, le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement est autorisé, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Est admis le changement de destination à vocation d'habitation. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.</p>
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,	Zone Ah	Zone Ax	<p>En zone A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.</p> <p>En zone A, le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement est autorisé, dès lors que ce changement ne compromet</p>

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
				pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.
	<ul style="list-style-type: none"> - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hébergement hôtelier et touristique, - Cinéma. 	Zone Ah	Zone Ax	En zone A, le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement est autorisé, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.
		x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	x		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Les installations photovoltaïques au sol		Les constructions et installation nécessaires à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Zones Ah et Ax		En zone A, le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement est autorisé, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Equipements sportifs,	x		
	- Autres équipements recevant du public.	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	Zone Ah	Zone Ax	En zone A, le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement est autorisé, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition.	x		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole,	Zone Ah et Ax	Zone A	
	- Exploitation forestière.			

6.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

6.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport à la limite de propriété sur voie publique ou privée actuelle et future.

Hors agglomération, c'est le Règlement de la Voirie Départementale qui s'applique le long des routes départementales.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

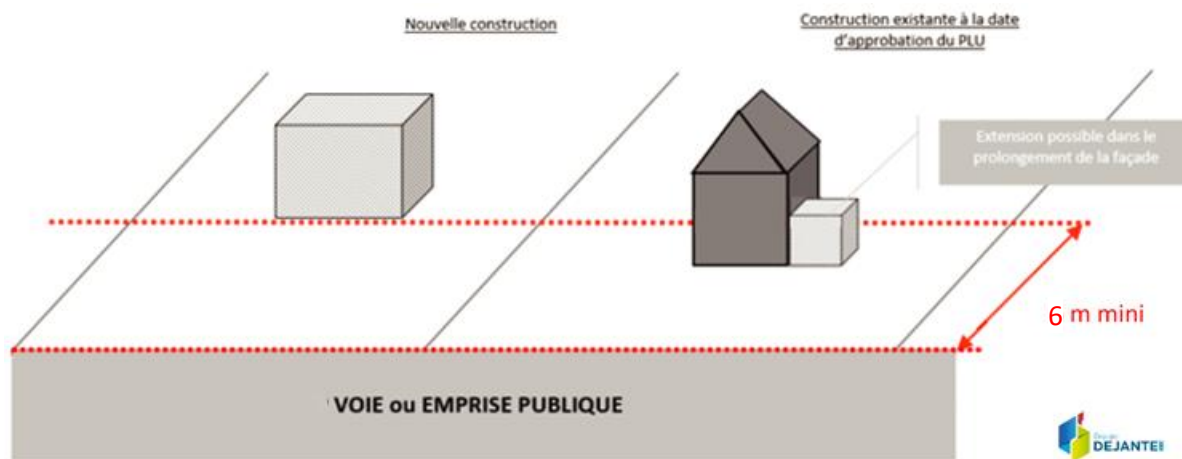


Figure 17: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques en agglomération en zone A

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser.

- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

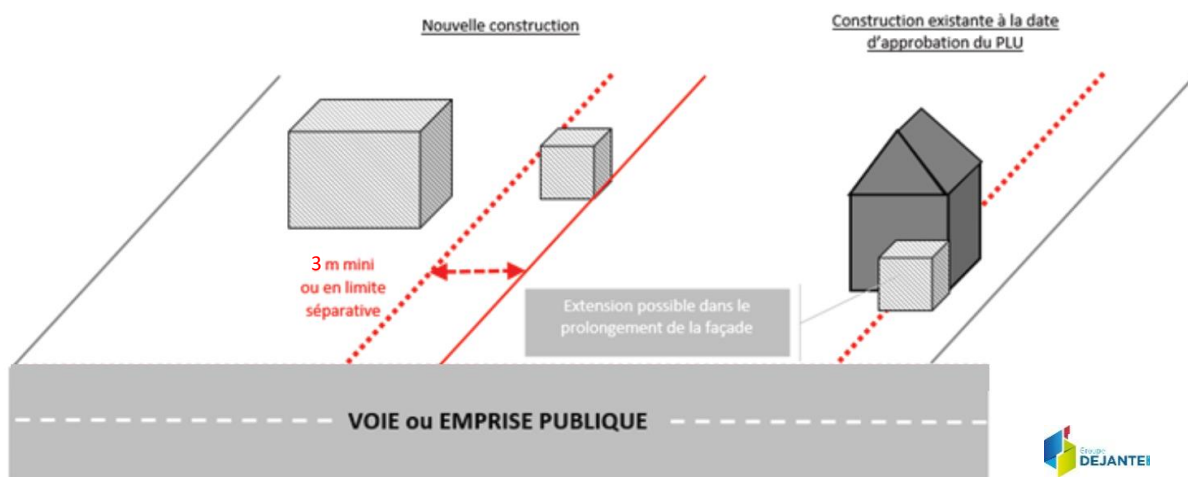


Figure 18: Implantation par rapport aux limites séparatives en zone A

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

3. Condition d'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée à :

- 20 mètres maximum pour les piscines,
- 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

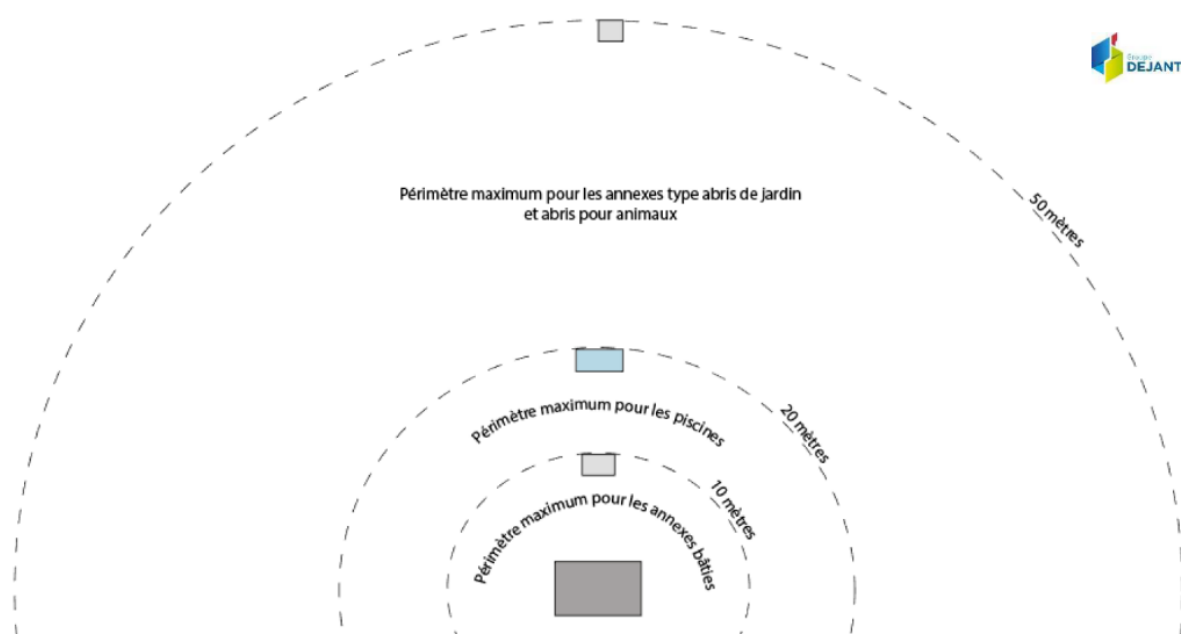


Figure 19: Représentation des périmètres d'implantation maximum des annexes au bâtiment d'habitation

4. Hauteur des constructions

Champ d'application : La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, ventilation, panneaux solaires.

Dans le cas où l'unité foncière est en pente, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où l'altitude est la plus élevée.

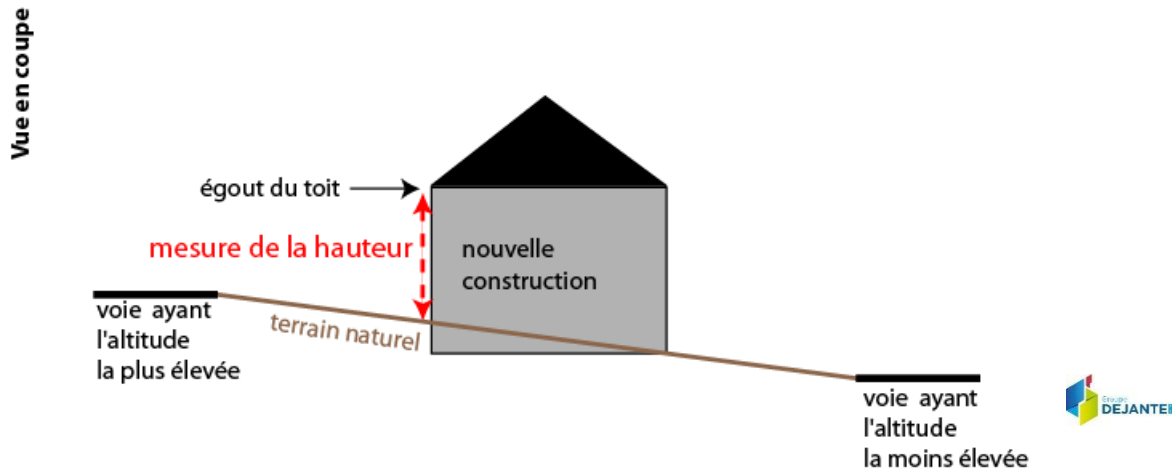


Figure 20: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente

Constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières :

La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Une hauteur maximale différente est autorisée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Construction à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Dans le cadre d'une extension, la hauteur maximum au faîtage sera inférieure ou égale à la construction existante ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 4 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Cas de la zone Ax :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum. Elles ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Cas de la zone Ah :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Cas de la zone Ax :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de la zone.

6.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et du site inscrit délimités sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation ou modification d'aspect extérieur ou tout déboisement, doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain: les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

La restauration et l'aménagement des constructions traditionnelles représentatives du patrimoine rural se feront dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine, en ce qui concerne les éléments d'architecture, les matériaux, les couleurs et la mise en œuvre.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc..) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée. Pour vérifier l'intégration, un examen du projet sera effectué par le CAUE, ou, sous réserve d'en disposer, par l'architecte conseil de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

Sont interdites toutes constructions se référant à un modèle architectural traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, chalets, fustes, ...

1. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux (cf. Annexe 2 : Nuancier pour les murs). Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le bardage bois est admis à condition d'être de teinte naturelle et non verni.

Par ailleurs l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Cas de la zone Ax :

Le bardage métallique est autorisé à condition d'être pré-laqué non brillant, posé verticalement. Il correspondra aux teintes RAL figurant en annexe 3 du présent règlement.

Cas des constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières :

Les bardages autorisés seront soit en bois traité de couleur naturelle ou soit en claires-voies (bois).

Le bardage métallique est autorisé à condition d'être pré-laqué non brillant, posé verticalement. Il correspondra aux teintes RAL figurant en annexe 3 du présent règlement.

Cas de la restauration des constructions anciennes (hors agricoles) revêtant un caractère patrimonial (avant 1950) :

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle, avec des teintes en harmonie avec le bâti environnant. Il devra être de finition lissé ou taloché.

Les maçonneries en pierres appareillées peuvent rester apparentes. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierre.

Le traitement des parements sera apprécié en fonction de la composition et de la technique de constructions des façades.

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, les extensions ne devront pas dénaturer la construction existante et devront être réalisées :

- soit en maçonnerie de pierre similaire à la construction existante,
- soit en maçonnerie enduite,
- soit en bois de teinte naturelle et non verni.

Des ouvertures supplémentaires peuvent être créées à condition que leurs proportions et leurs dimensions soient similaires à celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

2. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

La couleur et la forme des toitures devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire devront être parfaitement intégrés dans la pente et l'épaisseur de la toiture.

Cas de la zone Ax :

Les toitures pourront être de faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière :

Les toitures pourront être de faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Les coloris de toiture seront d'une teinte proche de l'ardoise (plaque de fibres ciment ou en métal pré-laqué non brillant).

Cas des constructions à usage d'habitation neuves :

La pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum.

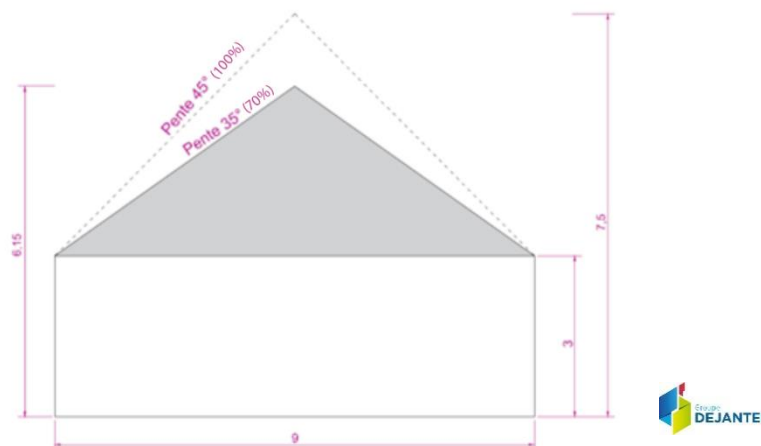


Figure 21: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées en zone A

Elles seront réalisées en ardoise ou autres matériaux de teinte ardoisée (tuile, bac acier, ...). L'emploi du tavaillon est également autorisé.

Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures plates sont admises. Leur végétalisation est fortement recommandée.

Les toitures des annexes ou extensions pourront avoir une pente plus faible que la construction principale (toiture plate comprise), sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant. Les coloris de toiture devront être similaires à ceux utilisés pour la construction principale.

Cas de la restauration des constructions anciennes (hors agricoles) revêtant un caractère patrimonial (avant 1950) :

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes) sera conservée.

La restauration des toitures sera réalisée en ardoise ou en matériaux plan de teinte et d'aspect similaire à l'ardoise.

Exceptionnellement, la réfection des toitures réalisées à l'origine dans un autre matériau est autorisée. Les lucarnes traditionnelles seront maintenues dans leurs matériaux, leur forme et leurs proportions initiales.

Des ouvertures supplémentaires peuvent être créées à condition que leurs proportions et leurs dimensions soient similaires à celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

3. Les menuiseries

Règle générale :

Tout remplacement de menuiserie ne devra pas entraîner de disparité avec le dessin et le matériau des autres menuiseries présentes sur la façade.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur criarde ou réfléchissante, et devront se conformer au nuancier situé en annexe du présent règlement.

Cas des constructions à usage d'habitation neuves :

Un seul modèle de menuiserie (couleur comprise) sera répété sur l'ensemble des baies des façades ordonnancées.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves. Les volets persiennes ou battants seront privilégiés pour les constructions à usage d'habitation.

Cas de la restauration des constructions anciennes (hors agricoles) revêtant un caractère patrimonial (avant 1950) :

Les menuiseries anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

Le caisson des volets roulants devra être dissimulé.

4. Les clôtures

Les murs anciens existants et les grilles en fer forgé seront conservés et restaurés conformément à leur aspect d'origine.

Les clôtures neuves pourront être composées soit :

- D'un muret de pierres locales, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,
- D'une grille ou d'un grillage sobre de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).
- D'une haie vive, d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Les portails doivent rester de forme simple et leur teinte devra être en harmonie avec la clôture.

5. Les éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs/pompes à chaleur devront être soit encastrés dans la façade et cachés par une grille soit dissimulés par un élément végétal.

6. Les locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- Les boisements et les arbres existants doivent être respectés sauf impossibilité technique,
- Les plantations nouvelles seront de préférence réalisées à partir d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

6.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf : Dispositions générales).

6.3 Section 3 : Equipements et réseaux

6.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une permission de voirie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront réalisés en priorité sur les voies communales. En cas d'impossibilité, les accès sur une route départementale devront faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie. Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et de celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence des trafics.

Sauf impossibilité technique, les portails doivent se situer à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

6.3.2 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit faire l'objet d'une demande auprès du Syndicat des Eaux de la région de Perpezac-le-Noir. Le raccordement est établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.

2. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'assainissement non collectif conforme aux règles en vigueur.

La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, l'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle, avec un degré de protection décennal. Il revient alors au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration du terrain. Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les possibilités d'infiltration génèrent des risques particuliers pour le voisinage (glissement de terrain, ...).

En zone d'assainissement non collectif, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement, pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, ...) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte future par la fibre optique.

7 Zone N

Zone naturelle

Zone NI : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination touristique et de loisirs

Zone Np : Zone naturelle protégée en raison du potentiel écologique fort de la zone

Zone Nt : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination d'hébergements touristiques

7.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

7.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement	Zone Np		En zone N, les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement. Le nombre d'annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière.
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,	Zones N et Np	Zone Nt	En zone NI, les constructions sont autorisées à condition d'être légères et/ou démontables.
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,	x		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	Zones N, NI et Np	Zone Nt	
	- Hébergement hôtelier et touristique,			
	- Cinéma.	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	x		
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Les installations photovoltaïques au sol		Les constructions et installation nécessaires à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	x		

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	- Salles d'art et de spectacles, - Equipements sportifs, - Autres équipements recevant du public.	x Zones N et Np	Zone Nt	En zone NI, les constructions sont autorisées à condition d'être légères et/ou démontables.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition.	x		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole, - Exploitation forestière.	x Zone NI, Np et Nt	Zone N	

7.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

7.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport à la limite de propriété sur voie publique ou privée actuelle et future.

Hors agglomération, c'est le Règlement de la Voirie Départementale qui s'applique le long des routes départementales.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

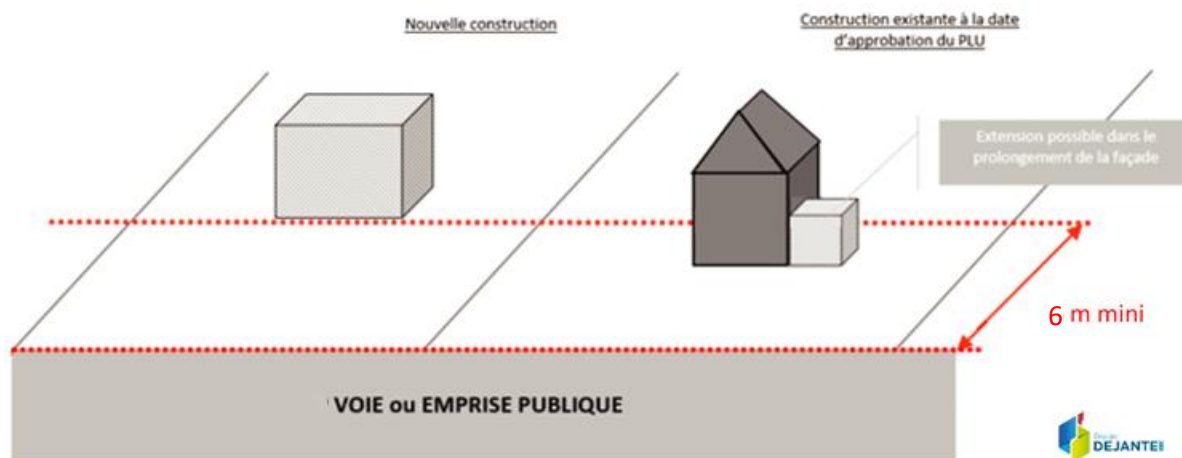


Figure 22: Implantation par rapport aux voies et emprises publiques en agglomération en zone N

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser.
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux constructions nécessaires aux exploitations forestières.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé.

- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

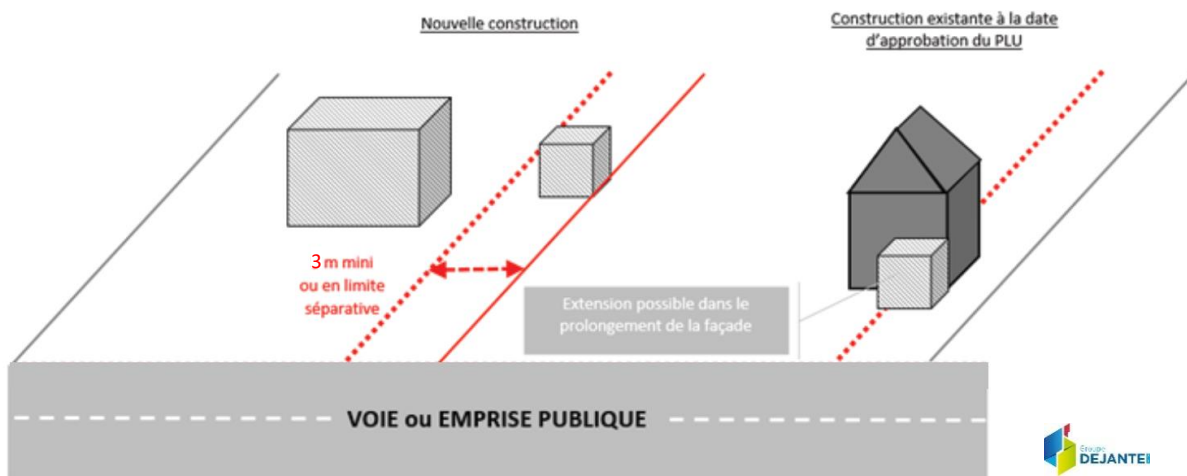


Figure 23: Implantation par rapport aux limites séparatives en zone N

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux constructions nécessaires aux exploitations forestières
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

3. Condition d'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée à :

- 20 mètres maximum pour les piscines,
- 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

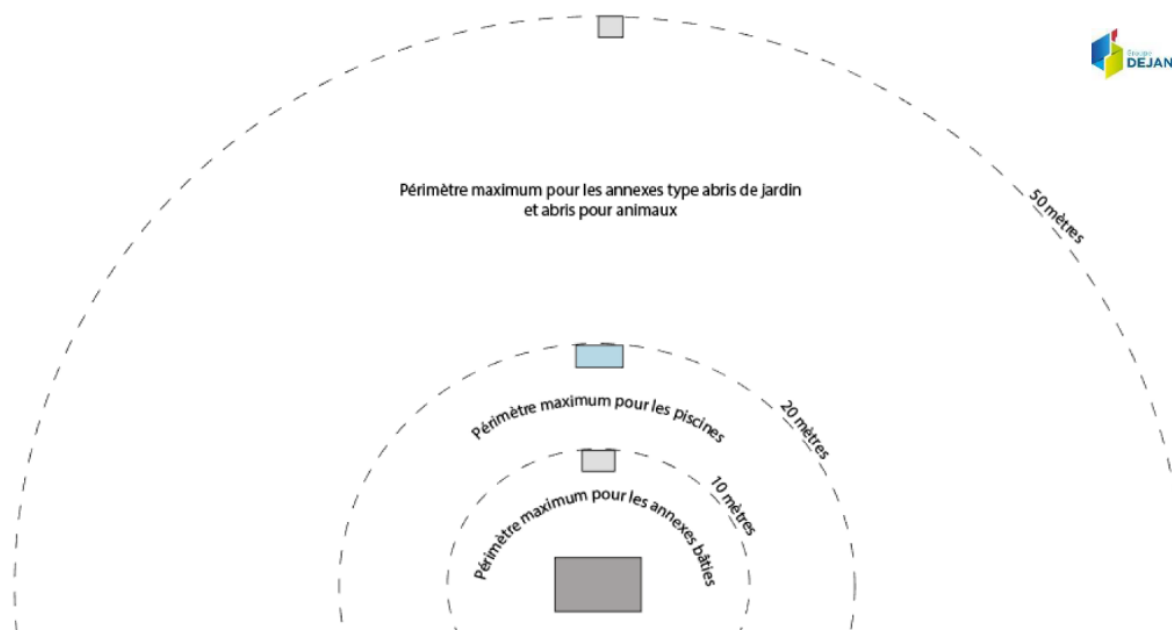


Figure 24: Représentation des périmètres d'implantation maximum des annexes au bâtiment d'habitation

4. Hauteur des constructions

Champ d'application : La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
 Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, ventilation, panneaux solaires.
 Dans le cas où l'unité foncière est en pente, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où l'altitude est la plus élevée.

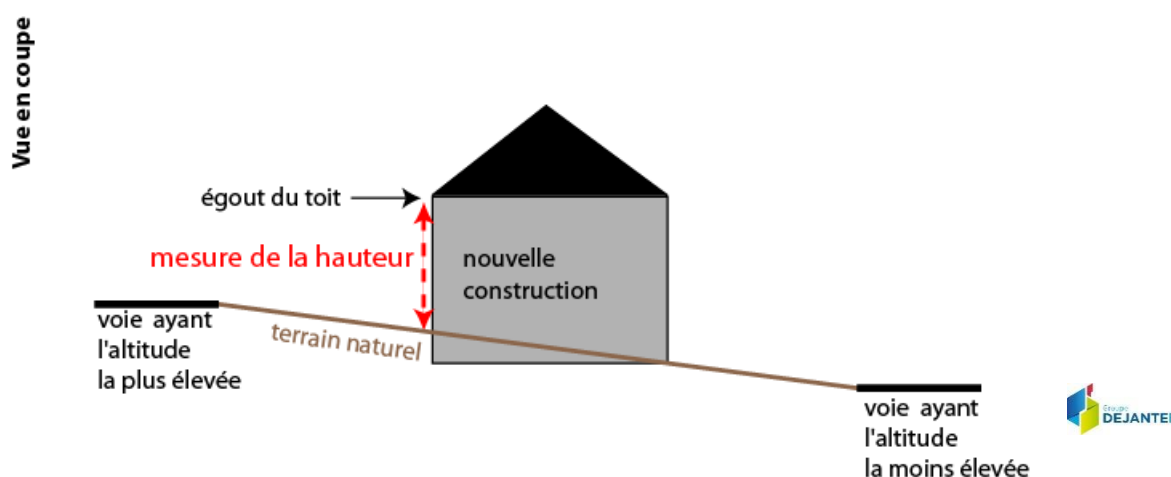


Figure 25: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente

Construction à usage d'exploitation agricole et forestière :

La hauteur des constructions à usage d'exploitation forestière ne pourra pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Construction à usage d'habitation :

Dans le cadre d'une extension, la hauteur maximum au faîtage sera inférieure ou égale à la construction existante ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

La hauteur maximum des annexes est limitée à 4 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Cas des zones NI et Nt :

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère en cas de toiture plate.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum. Elles ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Cas de la zone NI :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m².

Cas de la zone Nt :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 700 m².

7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et du site inscrit délimités sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation ou modification d'aspect extérieur ou tout déboisement, doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain: les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

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

La restauration et l'aménagement des constructions traditionnelles représentatives du patrimoine rural se feront dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine, en ce qui concerne les éléments d'architecture, les matériaux, les couleurs et la mise en œuvre.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc..) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée. Pour vérifier l'intégration, un examen du projet sera effectué par le CAUE, ou, sous réserve d'en disposer, par l'architecte conseil de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

Sont interdites toutes constructions se référant à un modèle architectural traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, chalets, fuste, ...

1. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux (cf. Annexe 2 : Nuancier pour les murs). Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants sont proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Le bardage bois est admis à condition d'être de teinte naturelle et non verni.

Par ailleurs l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Cas des zones NI et Nt :

Les façades des constructions seront recouvertes de bois ou réalisées en pierre de pays.

Cas des constructions à usage d'exploitation forestière :

Les bardages autorisés seront soit en bois traité de couleur naturelle ou soit en claires-voies (bois).

Le bardage métallique est autorisé à condition d'être pré-laqué non brillant, posé verticalement. Il correspondra aux teintes RAL figurant en annexe 3 du présent règlement.

Cas de la restauration des constructions anciennes revêtant un caractère patrimonial (avant 1950) :

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle, avec des teintes en harmonie avec le bâti environnant. Il devra être de finition lissé ou taloché.

Les maçonneries en pierres appareillées peuvent rester apparentes. Elles seront rejointoyées au mortier de chaux, dans la tonalité moyenne des pierres et appliqués à fleur de pierre.

Le traitement des parements sera apprécié en fonction de la composition et de la technique de constructions des façades.

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, les extensions ne devront pas dénaturer la construction existante et devront être réalisées :

- soit en maçonnerie de pierre similaire à la construction existante,
- soit en maçonnerie enduite,
- soit en bois de teinte naturelle et non verni.

Des ouvertures supplémentaires peuvent être créées à condition que leurs proportions et leurs dimensions soient similaires à celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

2. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

La couleur et la forme des toitures devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire devront être parfaitement intégrés dans la pente et l'épaisseur de la toiture.

Cas des zones NI et Nt :

Les toitures pourront être de faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière :

Les toitures pourront être de faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Les coloris de toiture seront d'une teinte proche de l'ardoise (plaque de fibres ciment ou en métal pré-laqué non brillant).

Cas des extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes :

Elles seront réalisées en ardoise ou autres matériaux de teinte ardoisée (tuile, bac acier, ...). L'emploi du tavaillon est également autorisé.

Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures plates sont admises. Leur végétalisation est fortement recommandée.

Les toitures des annexes ou extensions pourront avoir une pente plus faible que la construction principale (toiture plate comprise), sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti

environnant. Les coloris de toiture devront être similaires à ceux utilisés pour la construction principale.

Cas de la restauration des constructions anciennes revêtant un caractère patrimonial (avant 1950) :

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes) sera conservée.

La restauration des toitures sera réalisée en ardoise ou en matériaux plan de teinte et d'aspect similaire à l'ardoise.

Exceptionnellement, la réfection des toitures réalisées à l'origine dans un autre matériau est autorisée.

Les lucarnes traditionnelles seront maintenues dans leurs matériaux, leur forme et leurs proportions initiales.

Des ouvertures supplémentaires peuvent être créées à condition que leurs proportions et leurs dimensions soient similaires à celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

3. Les menuiseries

Règle générale :

Tout remplacement de menuiserie ne devra pas entraîner de disparité avec le dessin et le matériau des autres menuiseries présentes sur la façade.

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur criarde ou réfléchissante, et devront se conformer au nuancier situé en annexe du présent règlement.

Cas de la restauration des constructions anciennes revêtant un caractère patrimonial (avant 1950) :

Les menuiseries anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

Le caisson des volets roulants devra être dissimulé.

4. Les clôtures

Les murs anciens existants et les grilles en fer forgé seront conservés et restaurés conformément à leur aspect d'origine.

Les clôtures neuves pourront être composées soit :

- D'un muret de pierres locales, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,
- D'une grille ou d'un grillage sobre de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).
- D'une haie vive, d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Les portails doivent rester de forme simple et leur teinte devra être en harmonie avec la clôture.

Cas de la zone Nt :

Les clôtures pourront être réalisées en bois (type échalas) sous condition d'être perméable pour la petite faune.

5. Les éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs/pompes à chaleur devront être soit encastrés dans la façade et cachés par une grille soit dissimulés par un élément végétal.

6. Les locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

7.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- Les boisements et les arbres existants doivent être respectés sauf impossibilité technique,
- Les plantations nouvelles seront de préférence réalisées à partir d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

7.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf : Dispositions générales).

7.3 Section 3 : Equipements et réseaux

7.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une permission de voirie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès seront réalisés en priorité sur les voies communales. En cas d'impossibilité, les accès sur une route départementale devront faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie. Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et de celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence des trafics.

Sauf impossibilité technique, les portails doivent se situer à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

7.3.2 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit faire l'objet d'une demande auprès du Syndicat des Eaux de la région de Perpezac-le-Noir. Le raccordement est établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.

2. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'assainissement non collectif conforme aux règles en vigueur.

La fourniture d'une étude de sol démontrant la faisabilité technique d'une filière d'assainissement non collectif et prenant en compte la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif) devra être fournie en amont du dépôt de permis de construire ou du permis d'aménager.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, l'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle, avec un degré de protection décennal. Il revient alors au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration du terrain. Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les possibilités d'infiltration génèrent des risques particuliers pour le voisinage (glissement de terrain, ...).

En zone d'assainissement non collectif, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement, pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet :

	Débits de fuite	
	Surface du projet > 3 ha	Surface du projet < 3 ha
Enjeux forts (habitat dense)	3 l/s/ha	10 l/s
Enjeux modérés (habitat diffus)	5 l/s/ha	15 l/s
Enjeux faibles (zone naturelle et culture)	7,5 l/s/ha	20 l/s

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Le demandeur devra dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, ...) auprès du gestionnaire de l'ouvrage.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte future par la fibre optique.

Annexes

1 « Osez les haies variées en Corrèze » (source : CAUE)

TRUCS ET ASTUCES

Réglementation

Certains documents d'urbanisme tel que PLU (Plan local d'Urbanisme) ou règlements de lotissement peuvent indiquer des prescriptions à respecter concernant les haies. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

Voilà ce que dit le code civil :

Article 671 « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Taille des plants à la plantation

Plus ils seront jeunes, plus leur reprise sera facile (et c'est moins cher).

Travail du sol

Bien travailler et enrichir le sol avant les plantations.

Paillage

Un bon paillage type BRF (jeunes branches fraîchement broyées), feuilles mortes, déchets de tonde, paille... permet de maintenir une certaine humidité, évite la concurrence de l'herbe, nourrit le sol.

Entretien

Taillages et arrosages sont indispensables les premières années.

Sites

www.afahc.fr (AFAH Association Française Arbres et Haies champêtres)
www.haiesvives.org

Publications

Planter des haies. Dominique Soltner, Sciences et techniques agricoles, 1994.
Plantes des haies champêtres. Christian Cogneau et Bernard Gambier, Editions du Rouergue, 2009.

**Pour plus de conseils (implantation, composition...)
n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec notre ingénieur paysagiste.**

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

CAUE
CORRÈZE

1 rue Félix Vidalin – 19000 Tulle

tel. 05 55 26 06 48 – fax 05 55 26 61 16

courriel.caue.19@wanadoo.fr – [site www.caue19.fr](http://site.www.caue19.fr)

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

CAUE
CORRÈZE

GÉOGRAPHIE DE LA HAIE

On peut diviser la Corrèze en quatre grands secteurs géographiques en fonction des qualités du sous-sol, du climat et de l'altitude.

Si certaines essences comme l'aubépine, le buis, le noisetier ou le sureau sont partout représentées, d'autres sont spécifiques à un secteur. Certaines adaptations peuvent se faire localement en jouant sur les qualités du sol ou l'exposition.



Aux essences champêtres bien adaptées localement peuvent s'ajouter des essences dites d'ornement aux floraisons plus marquées. Plus il y a de variétés dans une haie plus il y a de vie (insectes, oiseaux, batraciens, petits mammifères...) favorisant ainsi la biodiversité.

Le Grenelle de l'Environnement en parle : Les haies sont des éléments de la Trame verte et bleue désignée au niveau national afin de constituer le réseau de biodiversité. L'objectif est de (re)constituer un réseau d'échange cohérent pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, soit assurer leur survie.



ARBUSTES PRESENTS NATURELLEMENT EN CORRÈZE

S'inspirer de cette liste permet de composer des haies champêtres avec des essences dites locales qui s'intégreront de fait dans le paysage.

Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAU	MONTAGNE
Aubépine	Crataegus monogyna	0	0	0	0
Bourdaine	Frangula dodonei	N	0	0	0
Buis — P	Buxus sempervirens	0	0	0	0
Cerisier de Sainte Lucie	Prunus Mahaleb	0	N	N	N
Charme — P	Carpinus betulus	0	0	<500m	N
Chèvrefeuille des buissons	Lonicera xylosteum	0	N	N	N
Chèvrefeuille grimpant	Lonicera periclymenum	0	0	0	0
Cornouiller mâle	Cornus mas	0	N	N	N
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	0	0	0	N
Eglantier	Rosa canina	0	0	0	0
Erable champêtre	Acer campestre	0	0	0	N
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum	0	N	N	N
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	0	0	<650m	N
Genêt à balais	Cytisus scoparius	N	0	0	0
Houx — P	Ilex aquifolium	N	0	0	0
If — P	Taxus baccata	0	0	0	0
Noisetier	Corylus avellana	0	0	0	0
Prunellier	Prunus spinosa	0	0	0	0
Saule marsault	Salix caprea	N	0	0	0
Sureau	Sambucus nigra	0	0	0	0
Troène — P	Ligustrum vulgare	0	0	<500m	N
Viorne lantane	Viburnum lantana	0	N	N	N
Viorne obier	Viburnum opulus	N	0	0	0

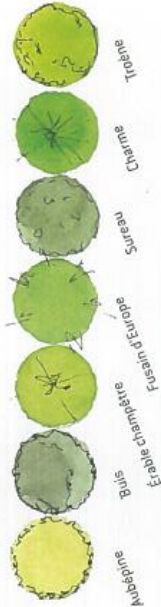
P : Végétaux permettant de réaliser un écran toute l'année.
 D'après « Plantes et végétation en Limousin ». Atlas de la flore vasculaire. Conservatoire Régional des Espaces Naturels du Limousin. Espaces Naturels du Limousin, décembre 2001.

LE BASSIN DE BRIVE

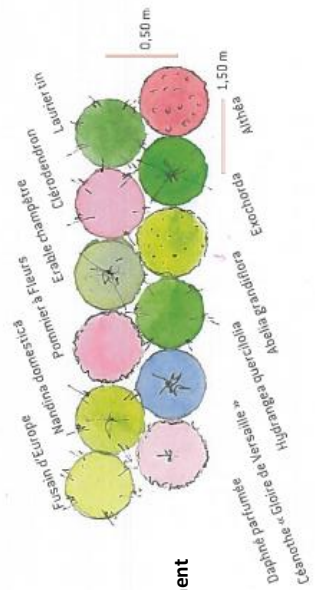
Cette unité s'étend des buttes calcaires de l'Yssandonnais au bassin de Meyssac. Situé entre le causse et les plateaux, le bassin de Brive, par son relief et sa géologie complexes, présente des paysages riches et variés. Les terres fertiles et la douceur du climat permettent une grande diversité des cultures. C'est ici que l'urbanisation est la plus développée banalisant souvent les paysages.



Haie champêtre



de haies d'ornement possibles pour chaque secteur. Les haies d'oi



Haie d'ornement

ARBUSTES D'ORNEMENT POSSIBLES EN CORRÈZE


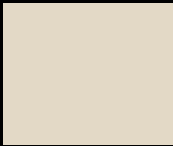





Près des maisons, dans les villages, les haies peuvent être plus colorées. Sans choisir des essences trop exotiques (plus fragiles), il est possible de composer de très belles haies variées dites d'ornement.








Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAU	MONTAGNE
Abelia grandiflora — P	Abelia x grandiflora	0	0	0 (t>-15°C)	N
Althéa	Hibiscus syriacus	0	0	0 (t>-15°C)	N
Amélanchier du Canada	Amelanchier canadensis	N	0	0	0
Arbre à feaison	Lycetertia	0	0	0 (t>-15°C)	N
Arbre aux papillons	Buddleja davidii	0	0	0	0
Baguenaudier	Colutea arborescens	0	0	0 (t>-15°C)	N
Bois gentil	Daphne mezereum	N	0	0	0
Boule de neige	Viburnum opulus « Roseum »	0	0	0	0
Céanothe	Ceanothus x delilianus, x pallidus	N	0	0 (t>-15°C)	N
Clérodendron	Clerodendrum trichotomum	N	0	0 (t>-15°C)	N
Cognassier du Japon	Chaenomeles japonica	N	0	0	0
Corète du Japon	Kerria japonica	0	0	0	0
Cornouiller à bois jaune	Cornus stolonifera « flaviramea »	0	0	0	0
Cornouiller à bois rouge	Cornus sanguinea winter flame	0	0	0	0
Coronille	Coronilla emerus	0	0	0 (t>-15°C)	N
Coroneaster — P	Coroneaster franchetii, lacteus	0	0	0	0
Cytise	Laburnum watereri	0	0	0	0
Deutzia	Deutzia x magnifica	0	0	0	0
Echorda	Echorda x racemosa	N	0	0 (t>-15°C)	N
Gattilier	Vitex agnus castus	0	0	0 (t>-15°C)	N
Grosellier à fleurs	Ribes sanguineum	0	0	0	0
Hamamelis	Hamamelis mollis	N	0	0	0
Hydrangea	Hydrangea paniculata, quercilolia	N	0	0	0
Kolkwitzia	Kolkwitzia amabilis	0	0	0	0
Laurier tin — P	Viburnum tinus	0	0	0 (t>-15°C)	N
Lilas	Syringa vulgaris	0	0	0	0
Mahonia — P	Mahonia aquifolium	0	0	0	0
Nandina	Nandina domestica	N	0	0 (t>-15°C)	N
Oranger du Mexique — P	Choisya ternata	0	0	0 (t>-15°C)	N
Physocarpus	Physocarpus opulifolius	N	0	0	0
Pommier à fleurs	Malus floribunda	0	0	0 (t>-15°C)	N
Seringat	Philadelphus coronarius	0	0	0	0
Spirée	Spiraea x vanhouttei, x billardii	0	0	0	0
Symphorine	Symphoricarpos albus	0	0	0	0
Troène de Chine — P	Ligustrum sinense	0	0	0 (t>-15°C)	N
Viorne	Viburnum x burkwoodii, plicatum	0	0	0	0
Weigela	Weigela	0	0	0	0






2 Nuancier pour les façades enduites des constructions

<p>Nuancier WEBER ou similaire</p>	<p>Beige ocre 010</p> 	<p>Brun clair 044</p> 	<p>Brun 012</p> 	<p>Cendre beige clair 203</p> 	<p>Doré clair 230</p> 	<p>Gris perle 091</p> 
<p>Nuancier Parexlanko ou similaire</p>	<p>Terre feutrée T60</p> 	<p>Beige T80</p> 				
<p>Nuancier Saint- Astier ou similaire</p>	<p>Numéro 63</p> 					

3 Nuancier pour les façades des bâtiments d'activités (agricoles et autres)

RAL 1001	RAL 1013	RAL 1015	RAL 1019	RAL 6003	RAL 6009	RAL 6013
						

RAL 6014	RAL 6015	RAL 6022	RAL 6026	RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
						

RAL 7013	RAL 7016	RAL 7022	RAL 7039	RAL 8014
				

4 Nuancier pour les menuiseries



CODES ACC :

[M 22](#) : ON.00.81
[M 23](#) : ON.00.76
[M 24](#) : E4.05.55
[M 25](#) : F2.05.75
[M 26](#) : E4.05.65
[M 27](#) : D6.05.65
[M 28](#) : D6.05.55

[M 29](#) : GO.10.75
[M 30](#) : E8.10.50
[M 31](#) : F2.10.50
[M 32](#) : F2.15.65
[M 33](#) : F6.07.77
[M 34](#) : FN.02.85
[M 35](#) : D2.10.30

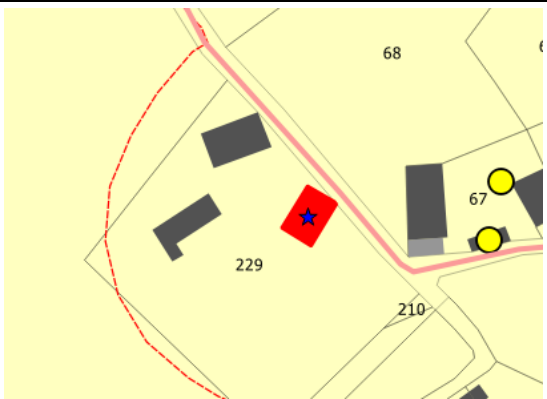
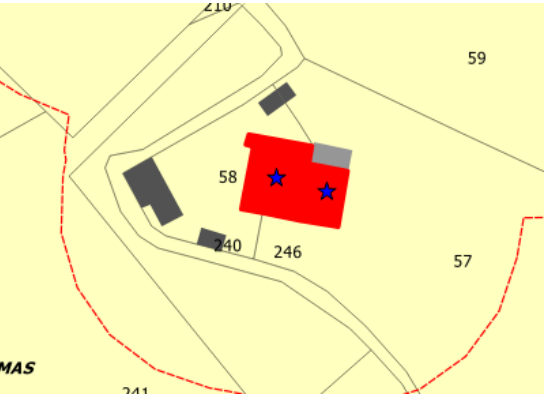
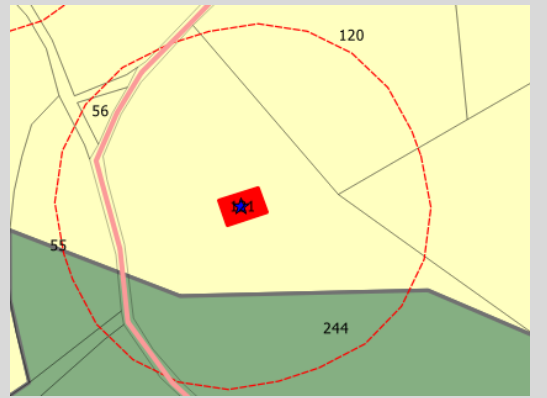
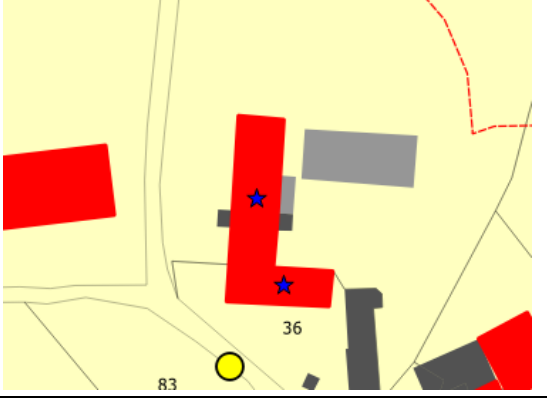
[M 36](#) : G8.10.70
[M 37](#) : G8.10.50
[M 38](#) : G8.10.40
[M 39](#) : G8.10.30
[M 40](#) : JO.05.45
[M 41](#) : JO.05.55
[M 42](#) : LN.02.47

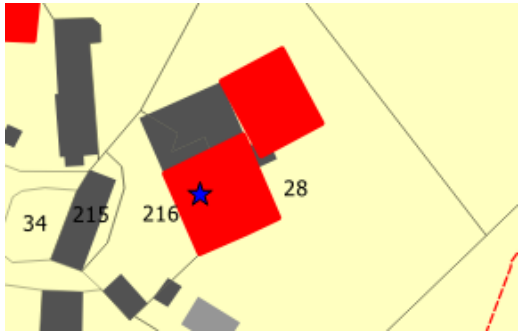
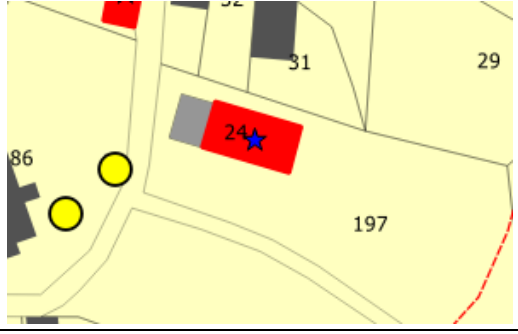
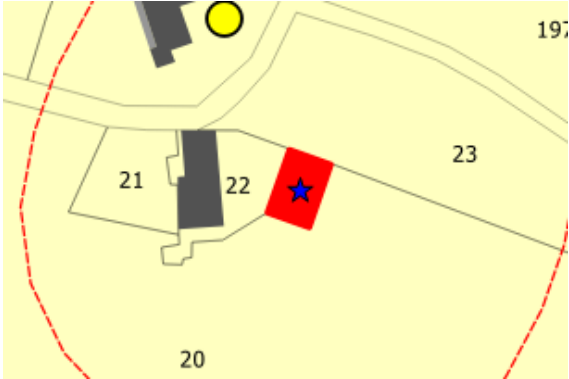
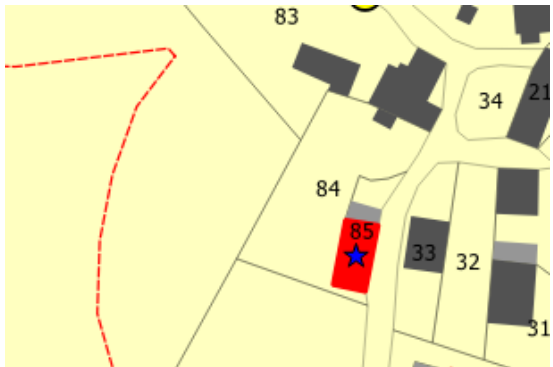
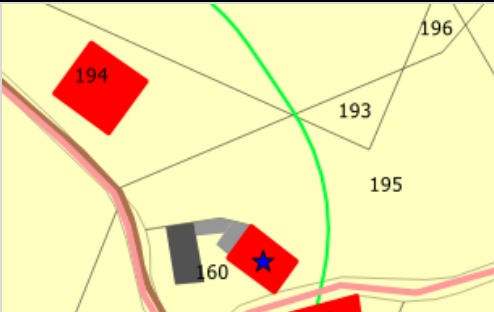
[M 43](#) : B6.20.30
[M 44](#) : CO.20.30
[M 45](#) : D6.05.35
[M 46](#) : D6.05.45
[M 47](#) : D2.10.40
[M 48](#) : CO.05.45
[M 49](#) : CO.10.30

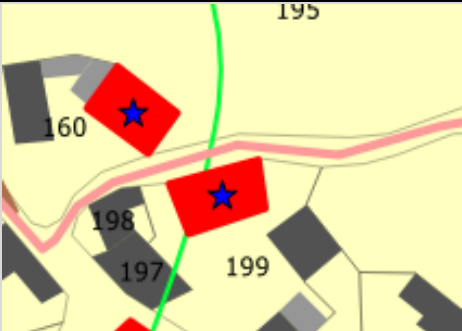
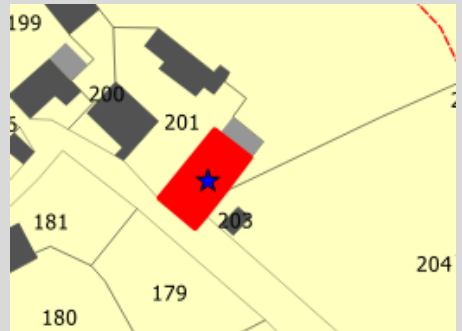
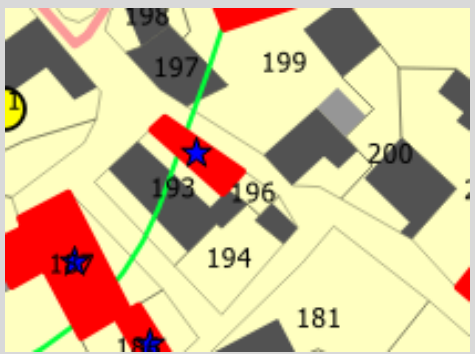

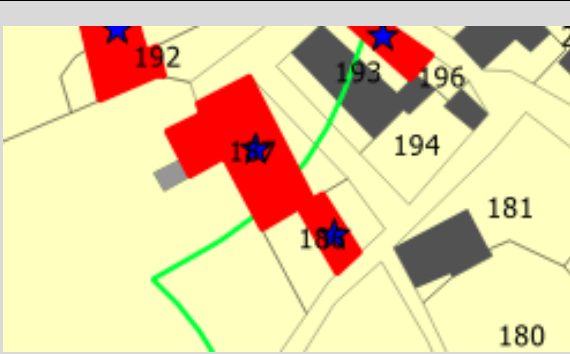
[M 50](#) : TO.10.30
[M 51](#) : SO.05.35
[M 52](#) : QO.05.55
[M 53](#) : B2.10.40
[M 54](#) : CO.10.40
[M 55](#) : B2.10.30
[M 56](#) : AO.05.35

[M 57](#) : AO.05.45
[M 58](#) : P5.08.58
[M 59](#) : PO.10.40
[M 60](#) : PO.05.55
[M 61](#) : LO.05.55
[M 62](#) : LO.05.45
[M 63](#) : K2.05.50

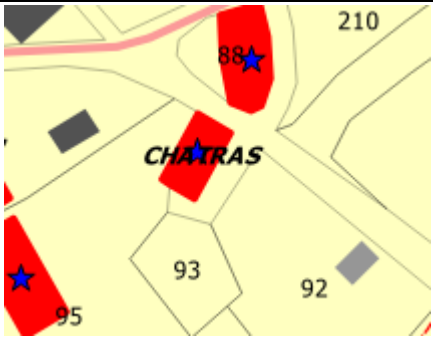

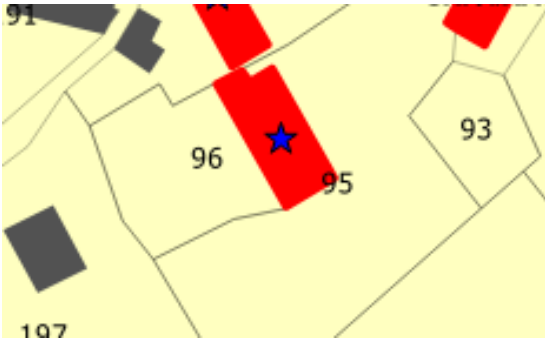

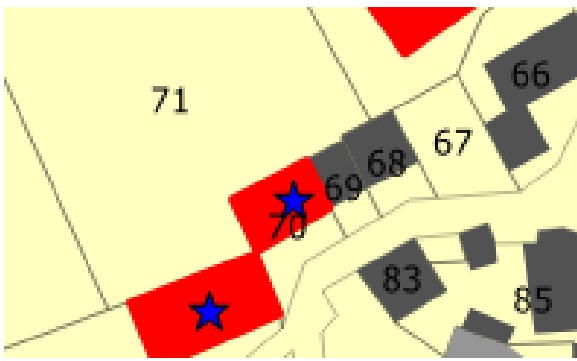
5 Les bâtiments identifiés pour un changement de destination (Art. L.151-11 du Code de l'Urbanisme)

Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Le Mas	AE 229	
	AE 58	
	AE 57	
Bois des Fonts	AE 244	
La Barrière	AE 36	
	AE 37	


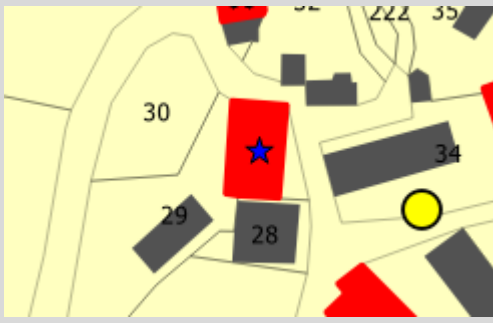
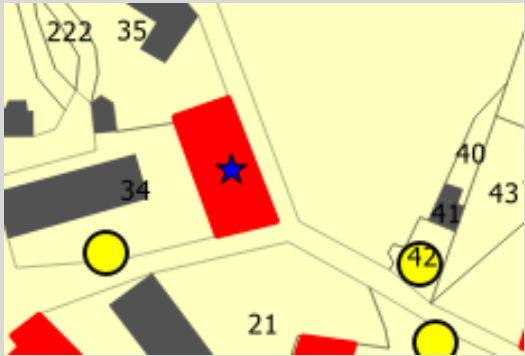
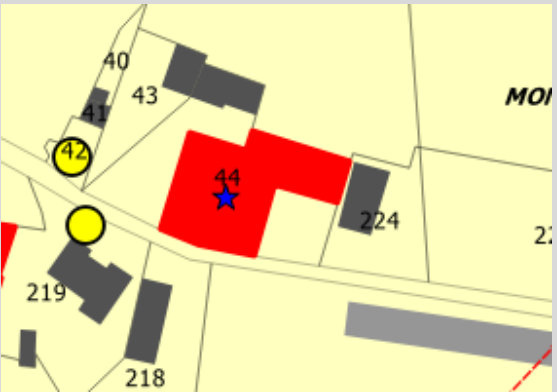
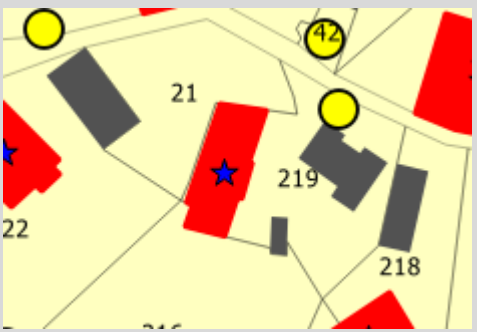
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
La Barrière	AE 216	
	AE 24	
	AE 22	
	AD 85	
Le Theil	AD 160	

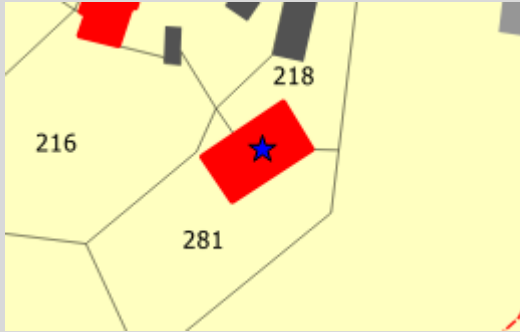
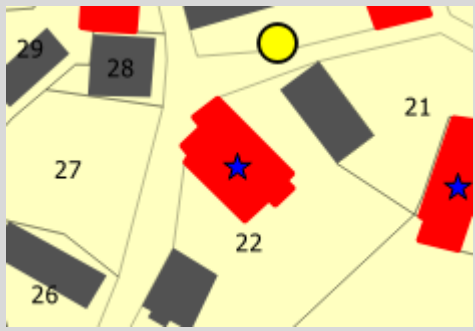
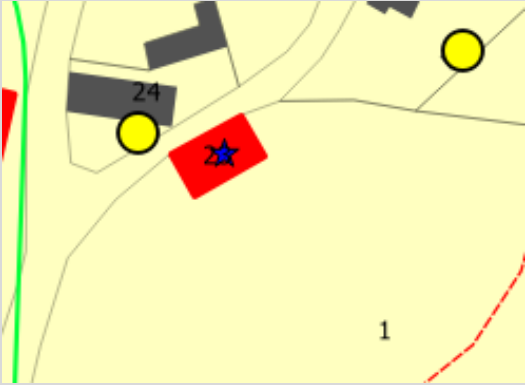
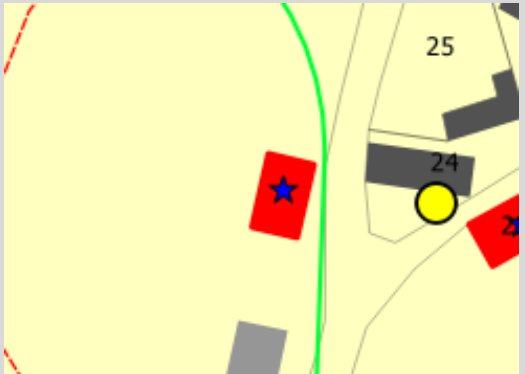
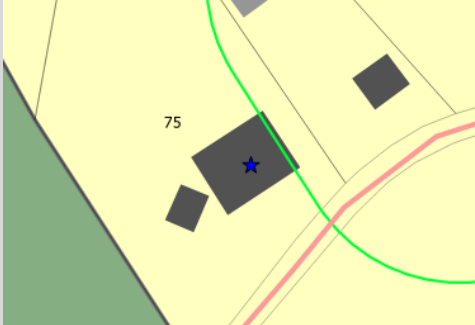
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Le Theil	AC 199	
	AC 201	
	AC 193	
	AC 191	
	AC 187	
	AC 186	

Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Le Theil	AC 178	
	AC 176	
Chatras	AC 140	
	AB 50	
	AB 88	

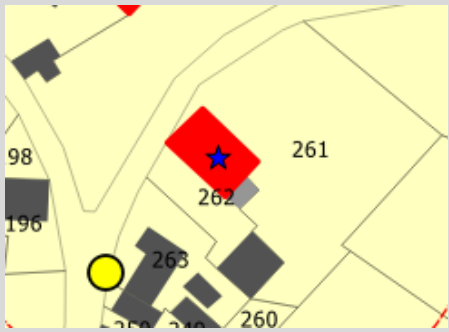
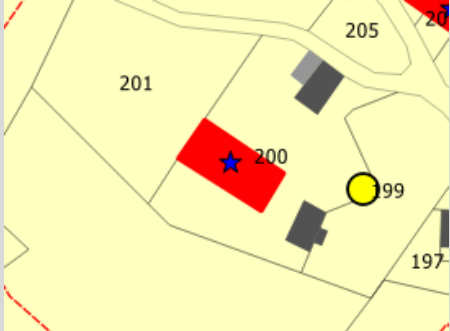
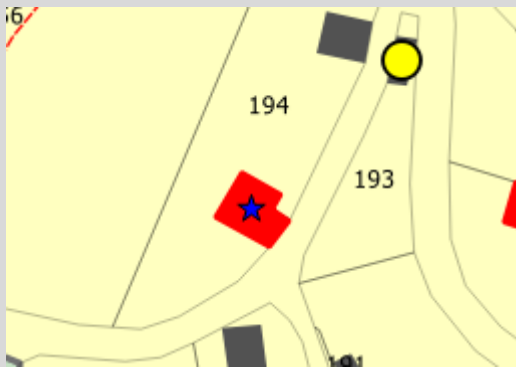
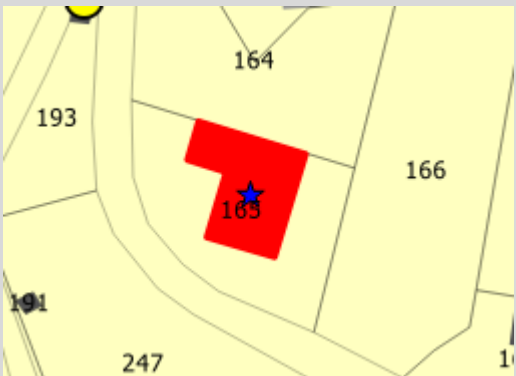
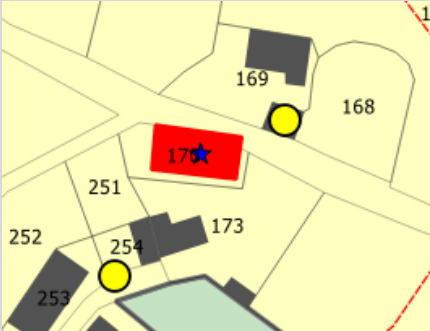
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Chatras	AB 94	
	AB 97	
	AB 96	
	AB 72	
	AB 70	

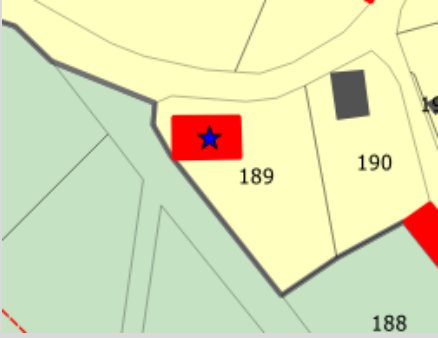
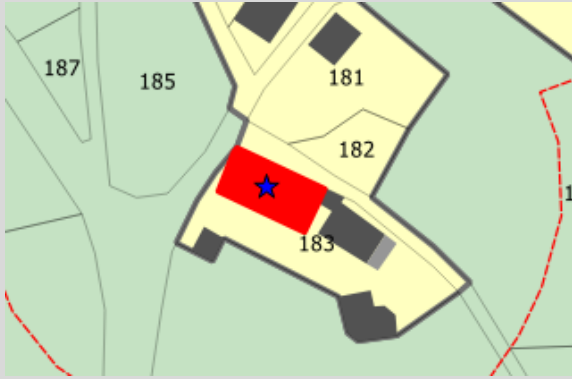
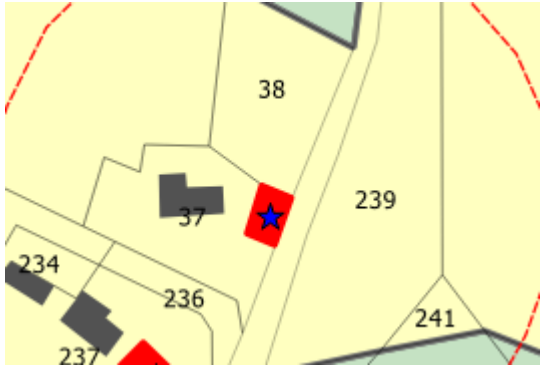
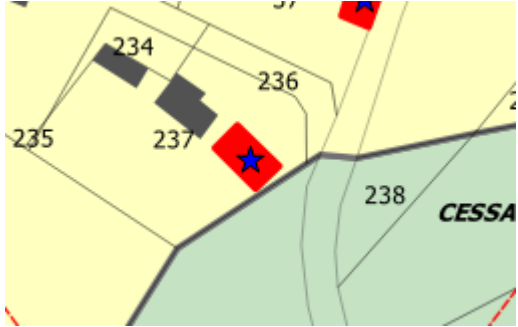
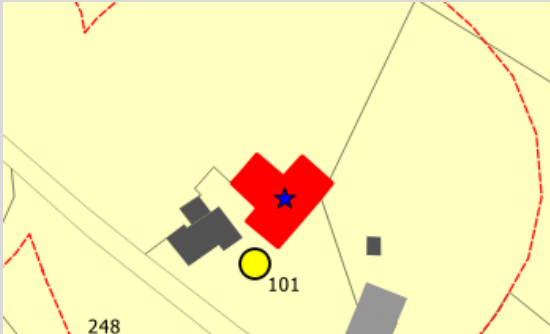
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Chatras	AB 220	
Moncoulon	AH 52	
	AH 38	
	AC 210	
	AH 35	

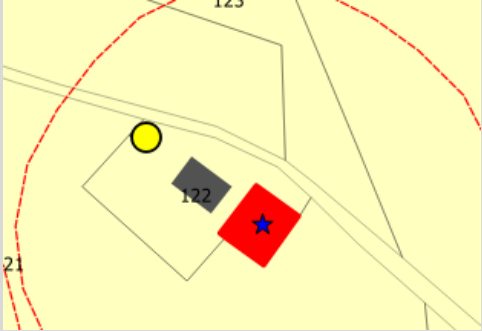
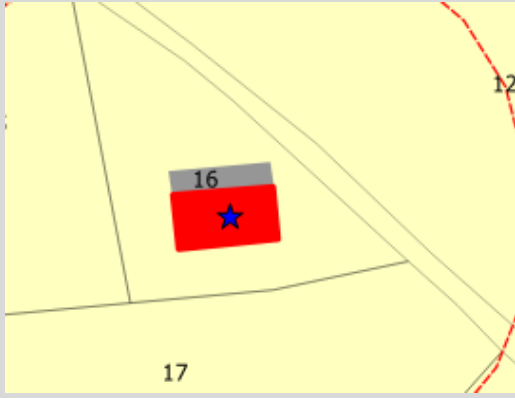
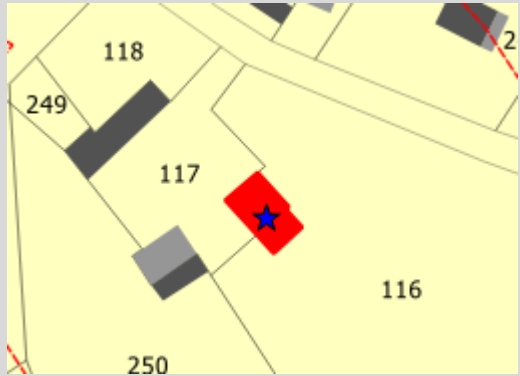
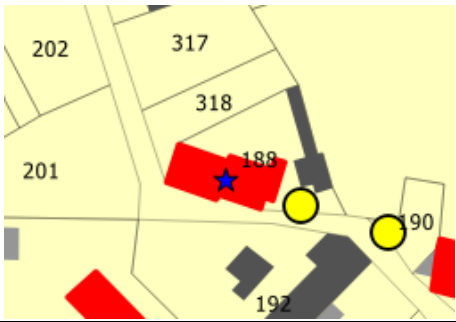
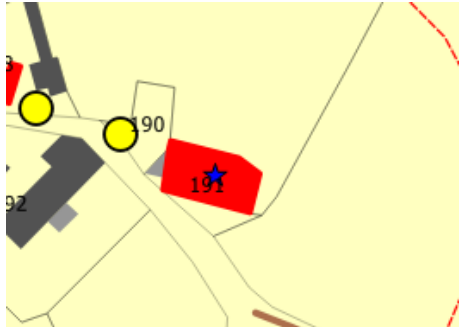
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Moncoulon	AH 31	
	AH 29	
	AH 34	
	AH 44	
	AH 219	

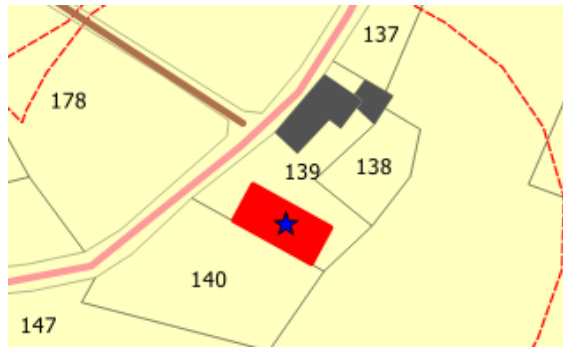
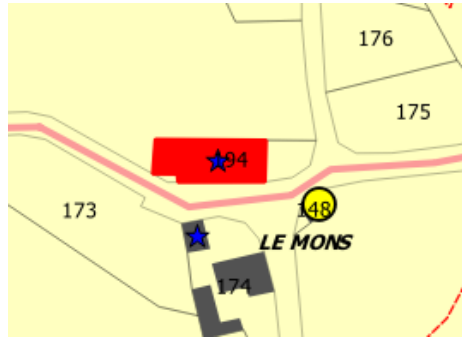

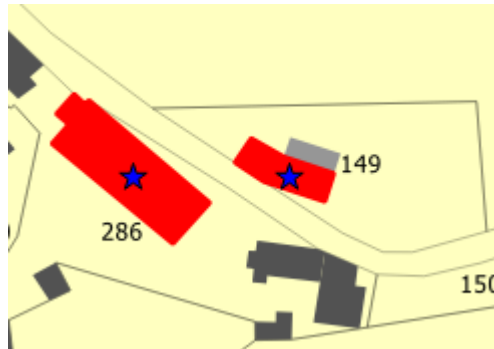
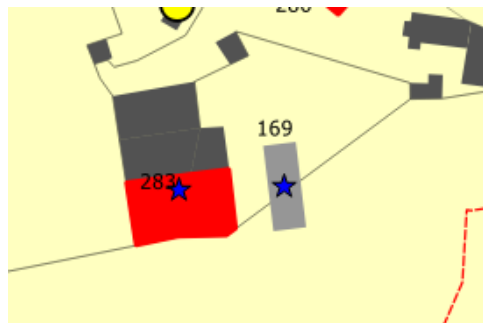
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Moncoulon	AH 218	
	AH 22	
	AH 23	
	AC 211	
	AC 75	

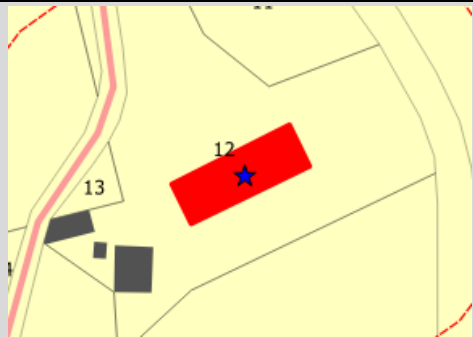
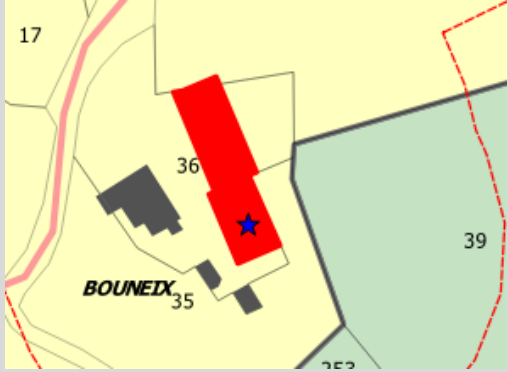
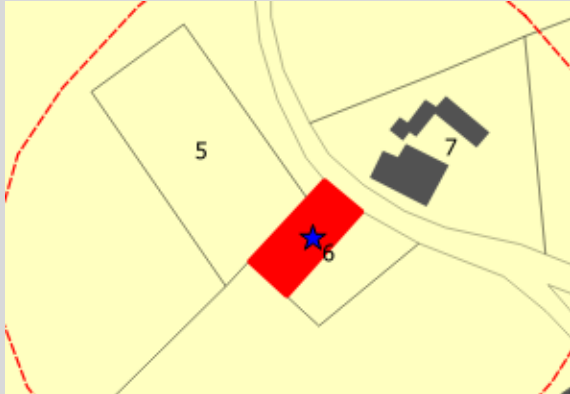
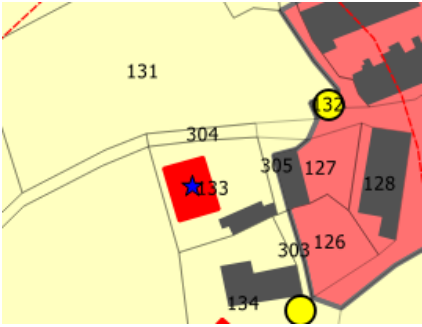
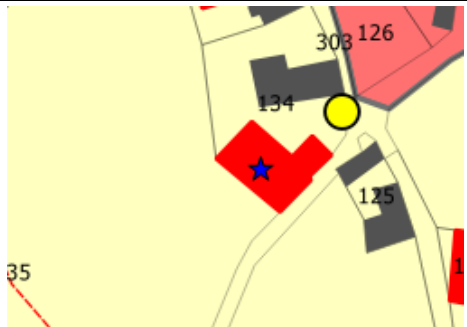
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
La Croix des Chariots	AL 103	
Cessac	AI 211	
	AI 211/214	
	AI 156	
	AI 206	
	AI 207	
AI 208		

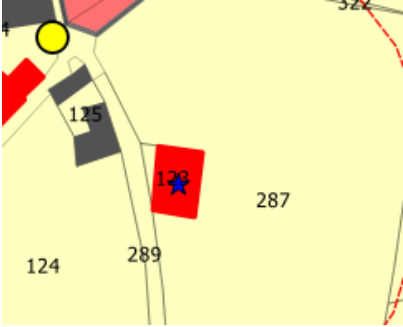
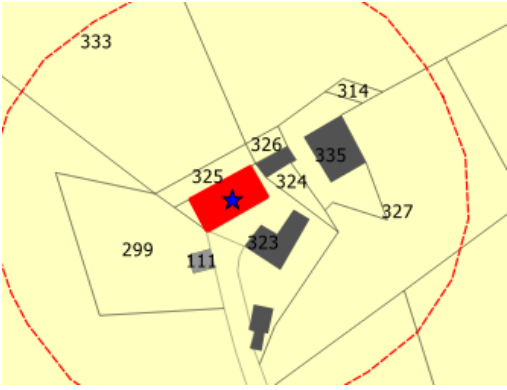
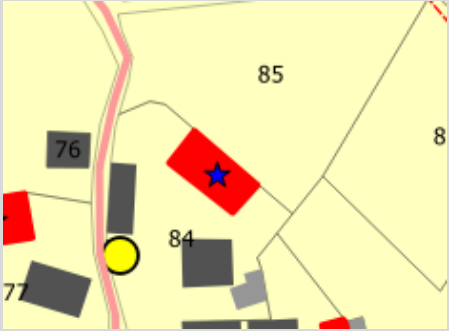
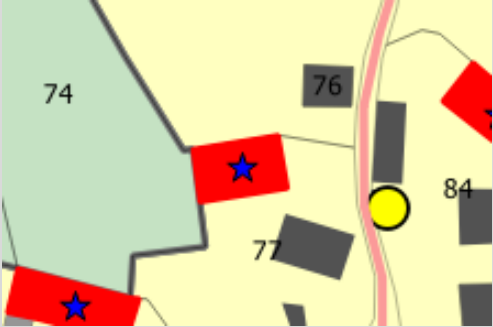
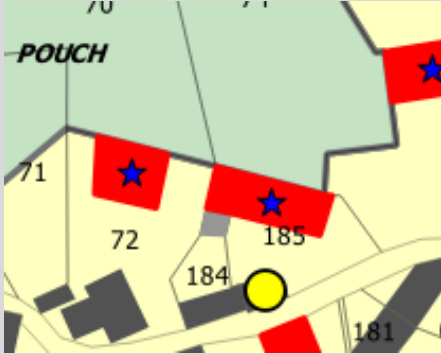
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Cessac	AI 262	
	AI 200	
	AI 194	
	AI 165	
	AI 170	

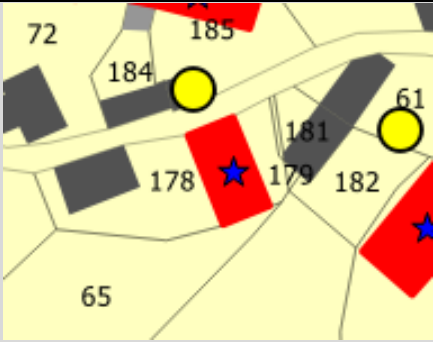
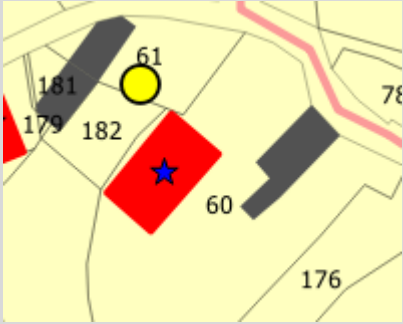
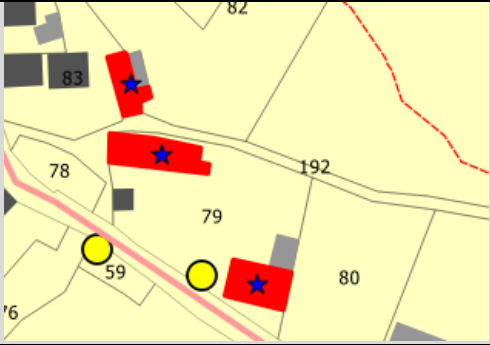
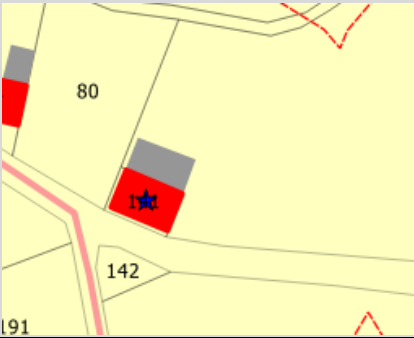
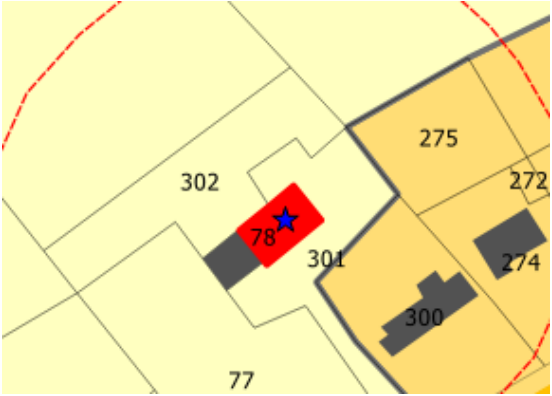
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Cessac	AI 189	
	AI 183	
Cessac-Haut	AK 37	
	AK 237	
Les Réjoudoux	AK 101	

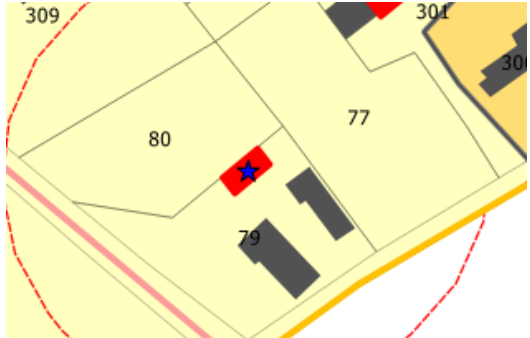
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Les Réjaudoux	AK 122	
	AM 16	
	AK 116/117	
Le Mons	AM 188	
	AM 191	

Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Le Mons	AM 139	
	AM 194	
	AM 174	
	AM 290	
	AM 285	
	AM 286	
	AM 149	
	AM 283	
	AM 169/151	





Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Bouneix	AN 12	
	AN 36	
	AN 6	
Freyssinet	AR 133	
	AR 134	





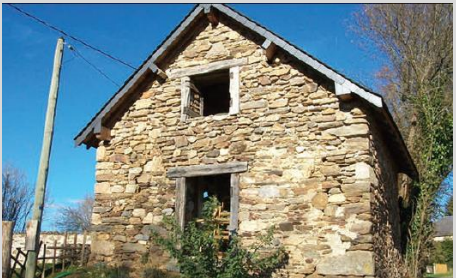
Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Freyssinet	AR 123	
	AR 323	
Pouch	AO 84	
	AO 77	
	AO 72	
	AO 185	






Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Pouch	AO 178	
	AO 60	
	AO 83	
	AO 79	
	AO 141	
Le Pilou	AM 78	






Secteurs	Référence cadastrale	Extrait de zonage
Le Pilou	AM 79	

6 Les éléments de paysage et de patrimoine vernaculaire protégés (Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)






Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Muret	Belvédère sur la Vézère (RD 9E2)	AB 135	
Chemins creux	Les Verrats	AH 114-116-120-121-122	
	Le Theil	Domaine public	
	Le Mons	Domaine public	

Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Sculpture	Le bourg	AL 315	
Dolmen	Le Peuch	AL 132	
Fours	Le Mas	AE 67	
		AE 170	
	La Barrière	AD 86	

Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Fours	Moncoulon	AC 50	
		AH 42	
		AH 22	
	La Croix des Chariots	AL 200	
	Les Escures	AS 95	

Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Fours	Le bourg	AL 19	
		AL 20	
	Freyssinet	AR 106	
		AR 132	
	Cessac	AI 200	






Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Fours	Cessac	AI 193	
		AI 169	
	Le Mons	AM 148	
		AM 285	
	Les Réjaudoux	AK 122	

Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Fours	Pouch	AO 185	
		AO 61	
		AO 59	
		AO 84	
Croix	La Croix des Chariots	AC 83	






Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Eglise d'Estivaux	Le bourg	AL 26	
Pont de Pouch	Grand Bois	Domaine public	
Puits	Le Mas	AE 67	
	La Barrière	AD 83	
		AD 86	

Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Puits	Le Theil	AC 191	
	Chatras	AB 56	
		AB 64	
		AB 82	

Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Puits	Chatras	AB 86	
	Moncoulon	AH 34	
		AH 219	
		AH 24	
	La Croix des Chariots	AL 99	

Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Puits	La Croix des Chariots	AL 103	
	Le bourg	AL 7	
		AL 18	
		AL 19	
	Cessac	AI 211	

Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Puits	Cessac	AI 263	
		AI 254	
	Le Mons	AM 190	
	Les Réjaudoux	AK 101	
	Bouneix	AN 27	

Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Puits	Pouch	AO 79	
	Freyssinet	AR 134	
Pierre basse	Les Pradeaux	AL 151	
Châtaignier	Au Puy	AN 100	
Haies et alignements d'arbres	Le Bourg	AP 2-3-4-180-181	

Type	Localisation	Référence cadastrale	Photo
Haies et alignements d'arbres	La Croix des Chariots	AS 78-187-188	
		AC 85	

7 L'aléa retrait-gonflement des argiles

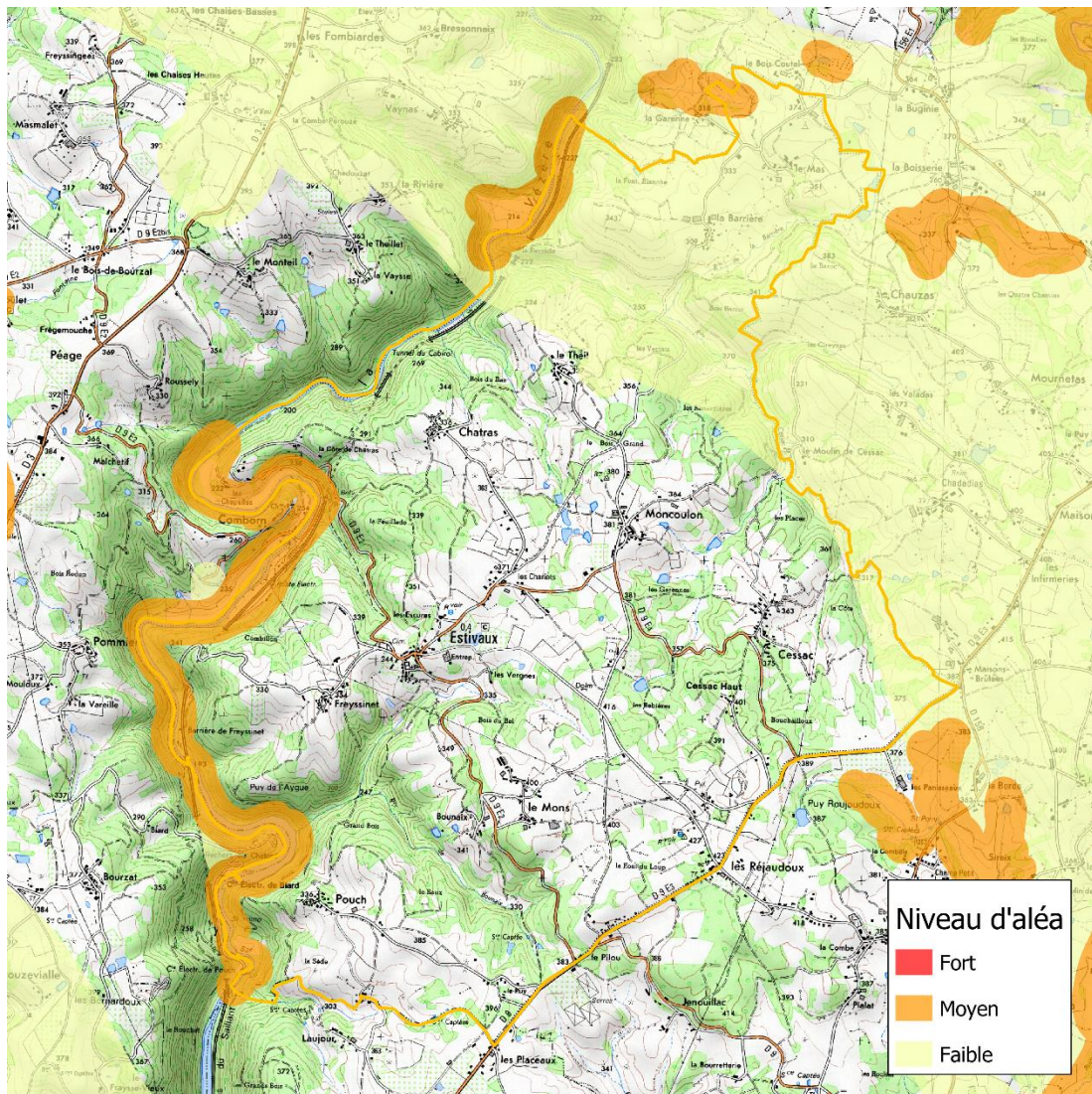


Figure 26: Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : étude BRGM mars 2010)

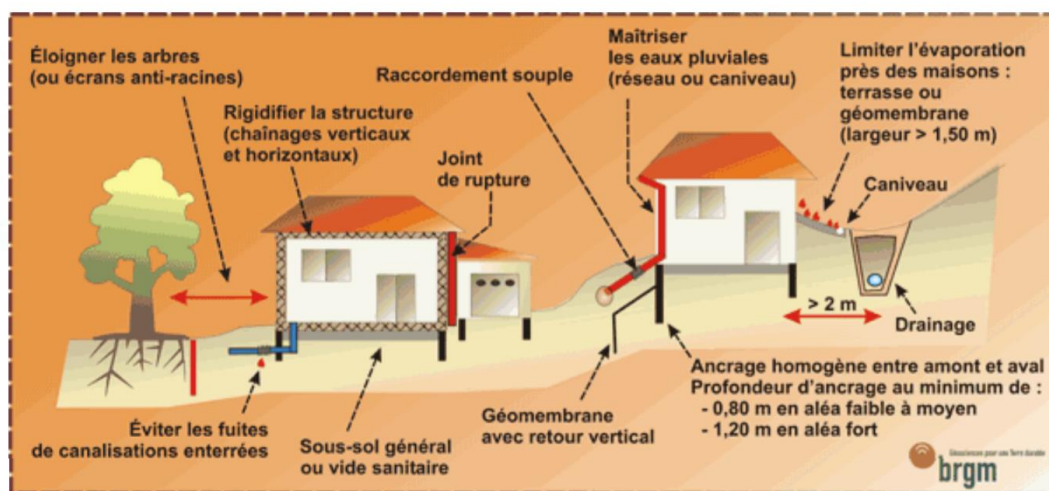


Figure 27: Dispositions préventives – Construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles (source : BRGM)

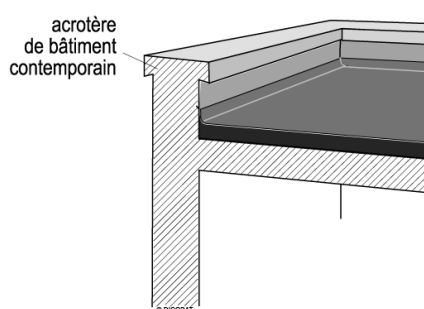
Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU

Accès :

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins et reliant le terrain à la voie de desserte des parcelles (privées ou publiques)

Acrotère :

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

**Affouillement - exhaussement :**

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

Alignement (bâtiment implanté à l') :

Désigne la limite entre un terrain privé et une voie ou une emprise publique.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Annexe :

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

C

Chéneau :

Il s'agit du conduit situé sur la partie inférieure d'un toit destiné à recueillir les eaux de pluie pour les conduire ensuite à la gouttière.

Clôture :

Elle constitue une barrière construite ou végétale. Elle délimite un terrain ou unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative.

Construction existante :

Il s'agit de toute construction, composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés et si l'autorisation n'est pas caduque.

D

Distance minimale :

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire-voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Destination des constructions :

Conformément aux articles R.151-27 et suivants du code de l'urbanisme le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions.

Ces intitulés sont complétés par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations pouvant être règlementés par les PLU et publié au JORF n°0274 du 25 novembre 2016.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail, - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hébergement hôtelier et touristique, - Cinéma.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Equipements sportifs, - Autres équipements recevant du public.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole, - Exploitation forestière.

E

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique :

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux,

régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Espaces libres :

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espaces verts :

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation.

F

Façade :

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Faitage :

Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut d'une construction.

H

Hauteur de construction :

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

En cas de toiture plate où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

L

Limite séparative :

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

O

Opération d'ensemble :

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme ou un plan d'ensemble, un seul PC ou un seul permis d'aménager portant sur l'ensemble des emprises foncières comprises dans le périmètre défini sur le plan de l'OAP.

P

Pureau décroissant :

Il s'agit de la partie visible de l'ardoise ou de la tuile, après la pose de la couverture. On matérialise le pureau comme la longueur vue sur la face supérieure de la tuile ou de l'ardoise, partie exposée sur laquelle s'écoule l'eau. Le pureau est décroissant lorsque sa hauteur diminue de l'égout de toit au faîtage.

R

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

Restauration :

Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

S

Superficie du terrain :

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

Surélévation :

Désigne l'extension (cf. définition) d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher :

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement, d'après l'article L.111-14 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

T

Terrain naturel :

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

U

Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

