



COMMUNE DE PERPEZAC-LE-BLANC
DEPARTEMENT DE LA CORREZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1.3 : RAPPORT DE PRESENTATION – EXPLICATION DES CHOIX

P.L.U DE LA COMMUNE DE PERPEZAC-LE-BLANC RAPPORT DE PRESENTATION – EXPLICATION DES CHOIX	
ARRETE LE	APPROUVE-LE
1/09/2022	
Signature du Maire	





Sommaire

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	5
1.1. Principales caractéristiques du milieu physique	6
1.2. Principales caractéristiques des paysages	9
1.3. Principales caractéristiques des milieux naturels	15
1.4. Principales caractéristiques des risques, pollutions et nuisances	20
1.5. Principales caractéristiques du milieu humain	24
Quelques chiffres de l'enquête agricole de février 2017 :	25
2. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	34
2.1. Explication des choix retenus au sein du PADD	35
2.1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal.....	35
2.1.2. Les axes fondamentaux du PADD.....	41
➤ Une armature consolidée : un bourg et des hameaux habités	43
➤ Des espaces publics de qualité : un bourg et des hameaux mis en valeur.....	44
➤ Pérenniser l'offre en services du quotidien : un village vivant	45
➤ Mettre à disposition des réseaux de communication et de transports performants : un village connecté.....	45
➤ Stimuler la création d'emplois : un village actif.....	46
➤ Conserver la richesse écologique de la commune.....	46
2.2. Explication des choix retenus pour le dessin de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	48
2.2.1. Le périmètre d'application des orientations d'aménagement.....	48
2.2.2. Des orientations en cohérence avec le PADD.....	55



2.2.3. Echancier des zones à urbaniser	56
2.3. Explication des choix retenus pour le règlement	58
2.3.1. Les dispositions applicables en zone urbaine (U).....	59
2.3.2. Les dispositions particulières applicables en zone à urbaniser (AU).....	99
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation	103
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation	115
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation	124
2.3.3. Les dispositions particulières applicables en zone agricole (A)	130
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation	135
2.3.4. Les dispositions particulières applicables en zone naturelle (N)	144
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation	150
2.3.5. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU	159
2.3.6. Principales évolutions par rapport à la carte communale en vigueur	161
2.4. Les prescriptions, servitudes et réservations.....	163
2.4.1. Les Espaces Boisés Classés	163
2.4.2. Les éléments à protéger pour des motifs culturels, historique ou architectural	165
2.5. Les bâtiments admis à changer de destinations	166



1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



1.1. Principales caractéristiques du milieu physique

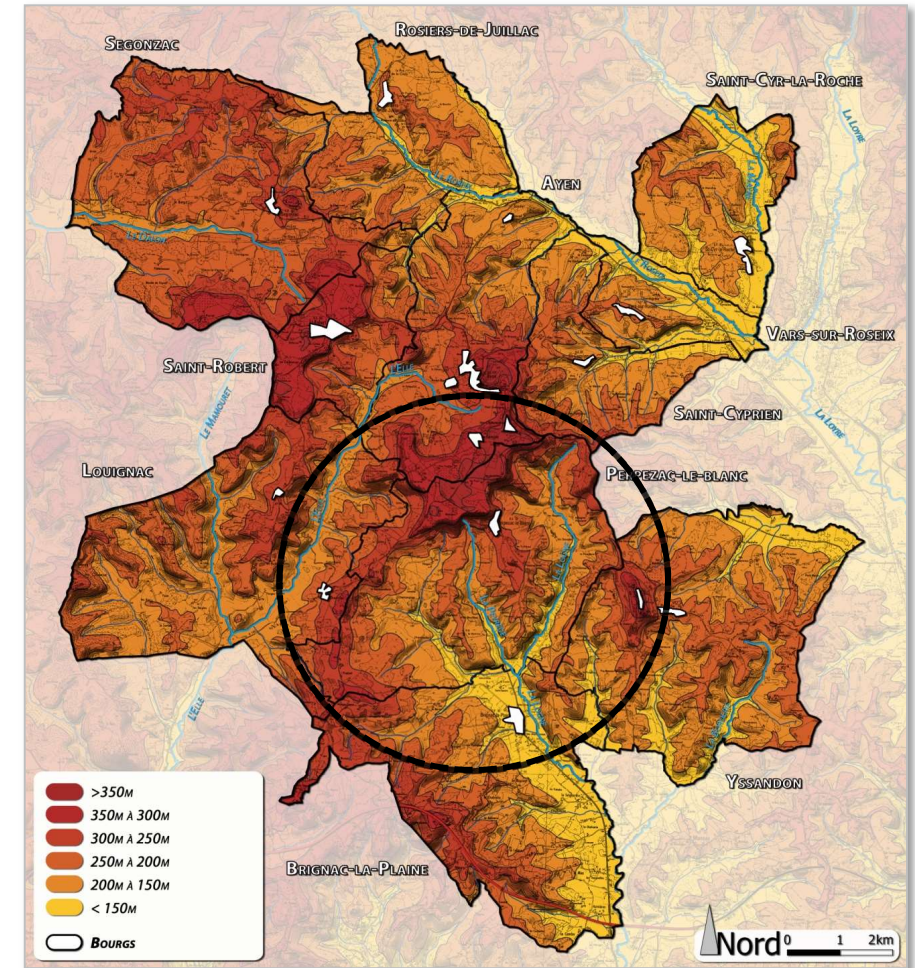
➤ Une commune vallonnée établie sur des sols favorables à l'agriculture

La commune de Perpezac-le-Blanc à l'image de l'ensemble du groupement bénéficie d'une topographie marquée qui ondule de manière plus prononcée aux abords des communes de Perpezac-le-Blanc et Cublac. La Logne, qui parcourt le territoire, a conduit au grès de l'érosion des sols à la formation de points hauts et de ligne de crêtes caractéristiques du territoire. Le bourg de Perpezac-le-Blanc se situe sur un éperon rocheux.

Ce relief oriente ainsi l'occupation du sol. Les hommes se sont installés sur les points hauts, secteurs les moins exposés au débordement des cours d'eau. Les fonds de vallées, plus fertiles et humides sont utilisés pour la culture et l'élevage. La variété dans les reliefs pérennise cette multiplicité de productions agricoles et ce « paysage mosaïqué ». Seuls les versants les plus raides et les sommets rocheux ne sont pas cultivés, laissant place aux friches et aux boisements.

Le relief oriente également la couleur des bâtiments. Les constructions des villages perchés sont en calcaire blanc, alors que les formations urbaines plus proches des vallées se caractérisent par la teinte brune violacée des bâtiments construits en grès.

Notons que dans les fonds de vallons et les points bas, des formations à dominante argileuses apparaissent ponctuellement aux abords des cours d'eau. Les sols argileux présentent des sensibilités à la variation du taux d'humidité dans le sol et sont peu perméables, ce qui n'est pas sans conséquence sur les modes constructifs (retrait gonflement des argiles) et la gestion des eaux usées et pluviales.



Cartographie du relief à l'échelle du canton de l'Yssandonnais



➤ Un climat relativement doux et favorable à la production d'énergies renouvelables

Le territoire de l'Yssandonnais est à l'interface deux profils climatiques :

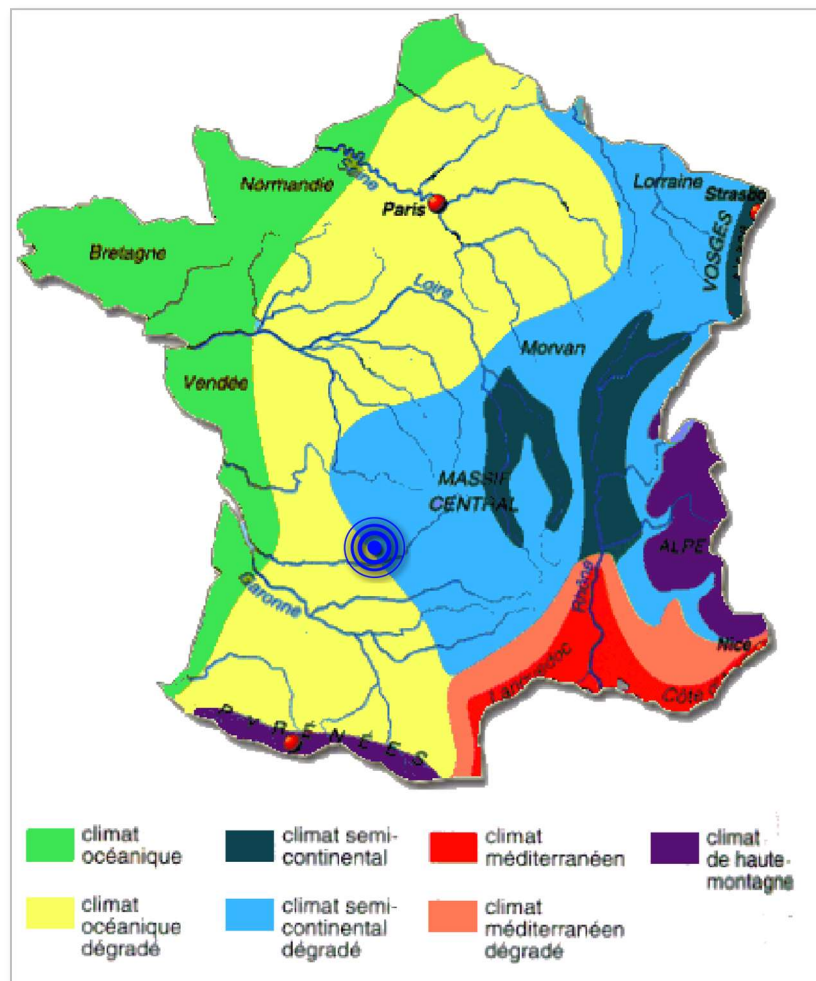
- le **climat océanique dégradé**. Ce dernier caractérise les territoires proches des masses océaniques mais trop enfoncés dans les terres pour correspondre à un climat océanique. Cela se traduit par des pluies plus faibles, des hivers moins doux, ainsi que des étés moins frais (en comparaison du climat océanique). Les températures sont intermédiaires. Les précipitations sont plutôt faibles, surtout en été. La variabilité interannuelle des précipitations est minimale tandis que l'amplitude thermique est élevée.
- le **climat semi-continentale dégradé** caractérisé par de fortes variations saisonnières. Sous ce climat, les étés y sont chauds et les hivers y sont plutôt rudes. De plus l'amplitude thermique entre l'été et l'hiver est importante. En France, ce climat a la particularité de subir plus de précipitations en été qu'en automne. Les précipitations sont globalement faibles car sous forme de neige durant la période froide, et sous forme de pluies orageuses en été.

Néanmoins, le climat de l'Yssandonnais est plus doux que le reste du Limousin grâce à sa faible altitude et sa plus forte influence océanique.

Les écarts de température entre l'été et l'hiver sont importants. La température moyenne annuelle à Perpezac-le-Blanc est de 11.8°C. Avec une température moyenne de 19,5°C, le mois de Juillet est le plus chaud de l'année. Au mois de janvier, la température moyenne est de 4.1 °C. Janvier est de ce fait le mois le plus froid de l'année.

Les précipitations sont abondantes et bien présentes même les mois les plus secs. En moyenne sur une année, il tombe jusqu'à 923 mm de pluie. Les précipitations record sont enregistrées en décembre, où elles approchent en moyenne 95 mm. En période estivale, même lors des mois les plus secs, les averses persistent. La pluviométrie mensuelle sur la période estivale oscille autour de 70 mm, le mois de juillet apparaissant comme le mois le plus sec avec seulement 57 mm.

Les communes de l'Yssandonnais, à l'image de Perpezac-le-Blanc, apparaissent exposées aux phénomènes climatiques particuliers tels les pluies orageuses estivales, les fortes gelées hivernales et les épais brouillards en automne. Toutefois, ce territoire connaît un taux d'ensoleillement favorable à la valorisation de l'énergie solaire. Le SCoT Sud Corrèze identifie le gisement solaire comme un atout pour le territoire. Il souligne que le développement de l'énergie solaire particulièrement est à valoriser. L'exploitation de la géothermie verticale semble également à privilégier lors de la réalisation de constructions neuves, la quasi-intégralité du territoire Yssandonnais comme éligible à la Géothermie de Minime Importance (GMI). Notons que l'Yssandonnais dispose d'une manière générale d'un faible potentiel éolien.



Cartographie des différents climats en France métropolitaine



➤ L'eau un élément structurant

Les eaux superficielles

Perpezac-le-Blanc appartient au bassin hydrographique Adour-Garonne et à ce titre, dépend de l'agence de l'eau Adour-Garonne qui œuvre pour la reconquête de la qualité de l'eau des cours d'eau et milieux aquatiques (lutte contre la pollution des eaux, protection et restauration des ressources en eau et des milieux aquatiques). La commune est donc concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 approuvé en décembre 2015. Par ailleurs, la commune est concernée par le SAGE du Vézère-Corrèze, en cours d'élaboration.

Le réseau hydrographique de Perpezac-le-Blanc est constitué de plusieurs ruisseaux majoritairement rattachés à La Logne (affluent de la Vézère). On retrouve La Peyrède, affluent de La Logne, qui est présente au centre de la commune. Au Nord de la commune la Logne forme une vallée. Au final ce sont 313.3 hectares de zones humides qui composent la commune et creusent les reliefs. Les ruisseaux parcourent des espaces naturels et boisés mais également des espaces pâturés et cultivés.

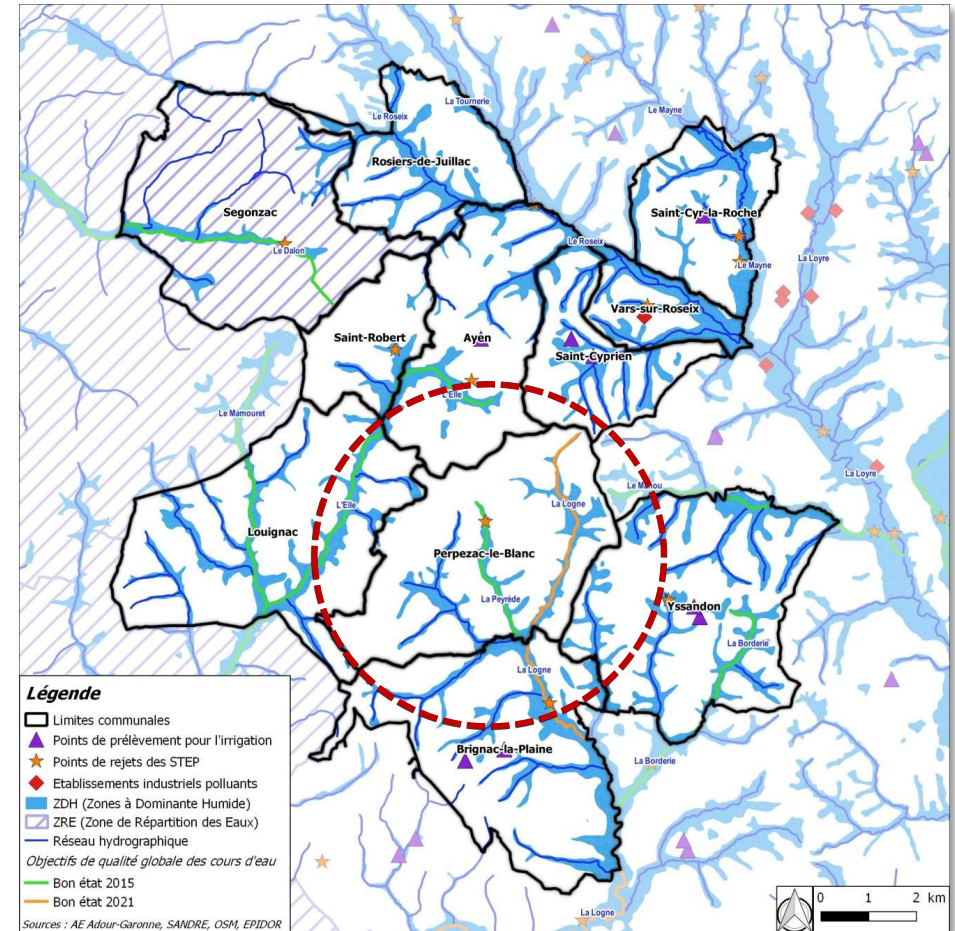
La Vézère dans laquelle se déverse La Logne, fait l'objet d'un suivi. Si, l'analyse des données collectées permet de souligner l'existence d'un état chimique satisfaisant, leur état écologique semble quant-à-lui médiocre. A cet égard, le SDAGE 2016-2021 a pour ambition de maintenir le bon état de ces masses d'eau superficielle et vise l'atteinte d'un bon état écologique d'ici 2021.

Les eaux souterraines

Si les écoulements superficiels sont particulièrement perceptibles, la commune connaît également d'importants écoulements souterrains. Une masse d'eau souterraine a été définie sur la commune, permettant ainsi de disposer d'une vision de l'état quantitatif et chimique des ressources souterraines :

- **Une masse d'eau libre**, « Grés du bassin de Brive (FRFG033) ».

Le SDAGE 2016-2021 fixe aussi des objectifs pour les masses d'eau, il s'agira de maintenir le bon état quantitatif et qualitatif de cette ressource à horizon 2021.



Cartographie sur les eaux superficielles à l'échelle du canton de l'Yssandonnais



1.2. Principales caractéristiques des paysages

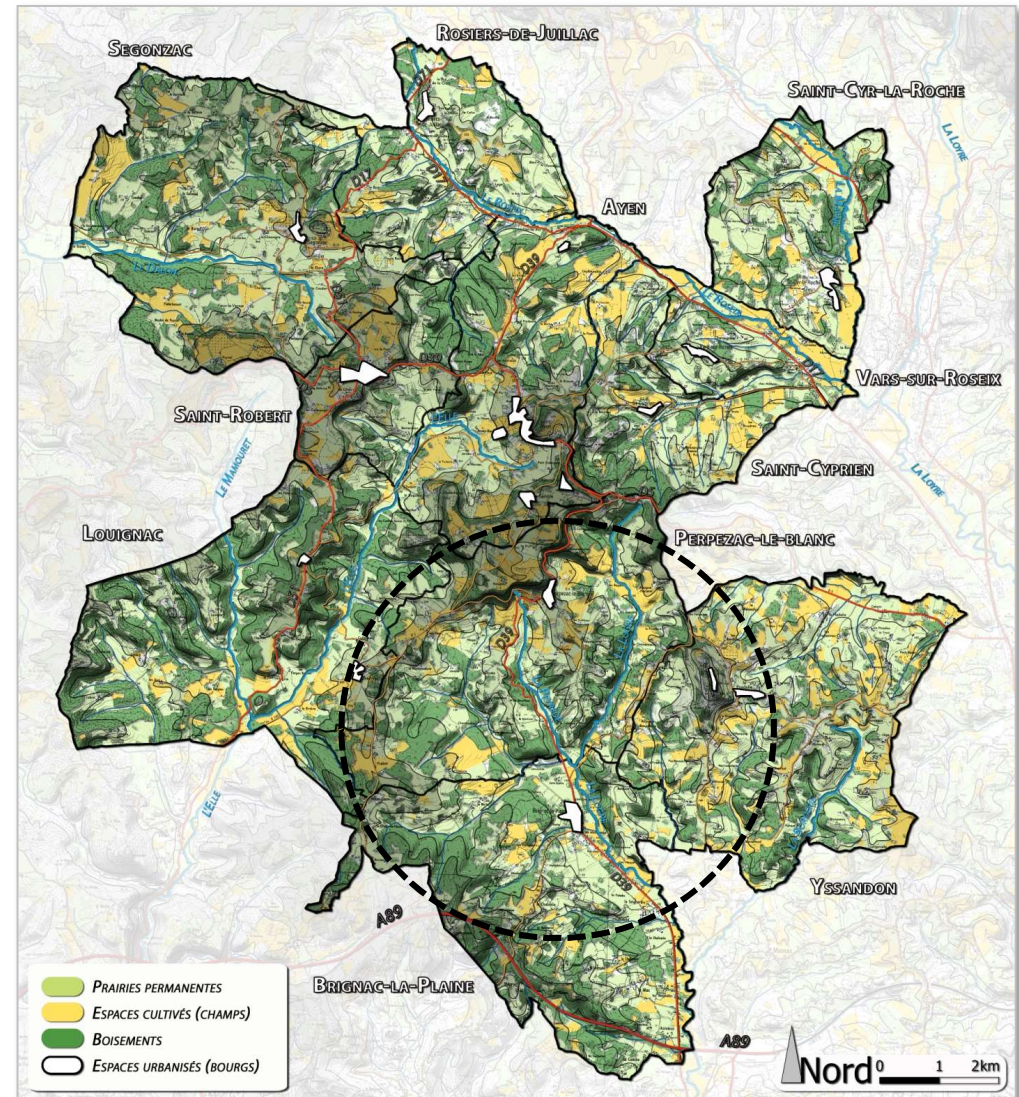
➤ L'occupation du sol

L'analyse de l'occupation des sols permet de distinguer **4 composantes**, qui sont en **constante évolution**. La carte ci-contre représente le territoire à un instant T. Il s'agit des **espaces cultivés** (champs), des **prairies permanentes** (pâturages et « prairies naturelles »), des **boisements** (comprenant les vergers) et des **espaces urbanisés** (les bourgs et les hameaux les plus importants)

Ces **composantes s'organisent de manière aléatoire en fonction du relief**. En effet, il peut y avoir des champs en crête comme dans les vallées, de même pour les boisements, les prairies et les bourgs. Les **versants abrupts** sont plus généralement boisés, les **hauts plus secs** orientent les types d'espèces cultivées, de même que les **fonds de vallées humides**.

Hors espaces urbanisés, le **territoire rural** agglomère ces différentes composantes entremêlées, pour ne former finalement qu'un type d'occupation du sol : **une mosaïque bocagère**. C'est justement la forme bocagère de polyculture / élevage, certainement pérennisée par les affres du relief, qui a permis le **maintien de cet ensemble complexe et traditionnel**.

Le système bocager est important pour la **qualité paysagère, écologique et agricole**. Elle renforce la présence boisée et représente un lien fort entre toutes les composantes. Sa présence est **plus marquée dans les vallées** ce qui contribue à fermer le paysage ; en contrepartie les espaces hauts, en crête, sont plus ouverts. Le Sud-Ouest de l'Yssandonnais (Louignac et Brignac-la-Plaine notamment) est plus boisé, tandis que l'Est semble plus agricole. En termes de surface, **les composantes boisées et prairiales sont majoritaires et équivalentes**, pour autant, **les espaces pâturés par les vaches de race Limousine**, forment des paysages plus caractéristiques du lieu.



Cartographie sur l'occupation des sols à l'échelle du canton de l'Yssandonnais



Perpezac-le-Blanc est une commune à deux caractéristiques puisqu'elle dispose d'un bon maillage de boisement notamment au Nord de son territoire et par ailleurs, on a aussi sur la commune, une bonne représentation des espaces cultivés, des plaines.

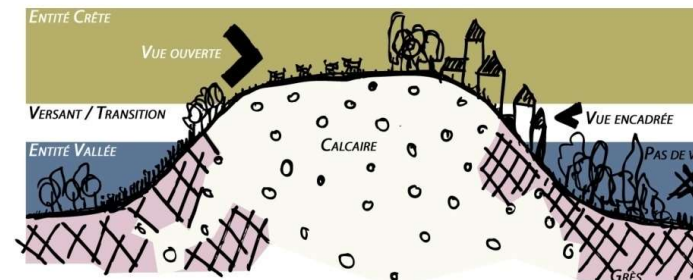
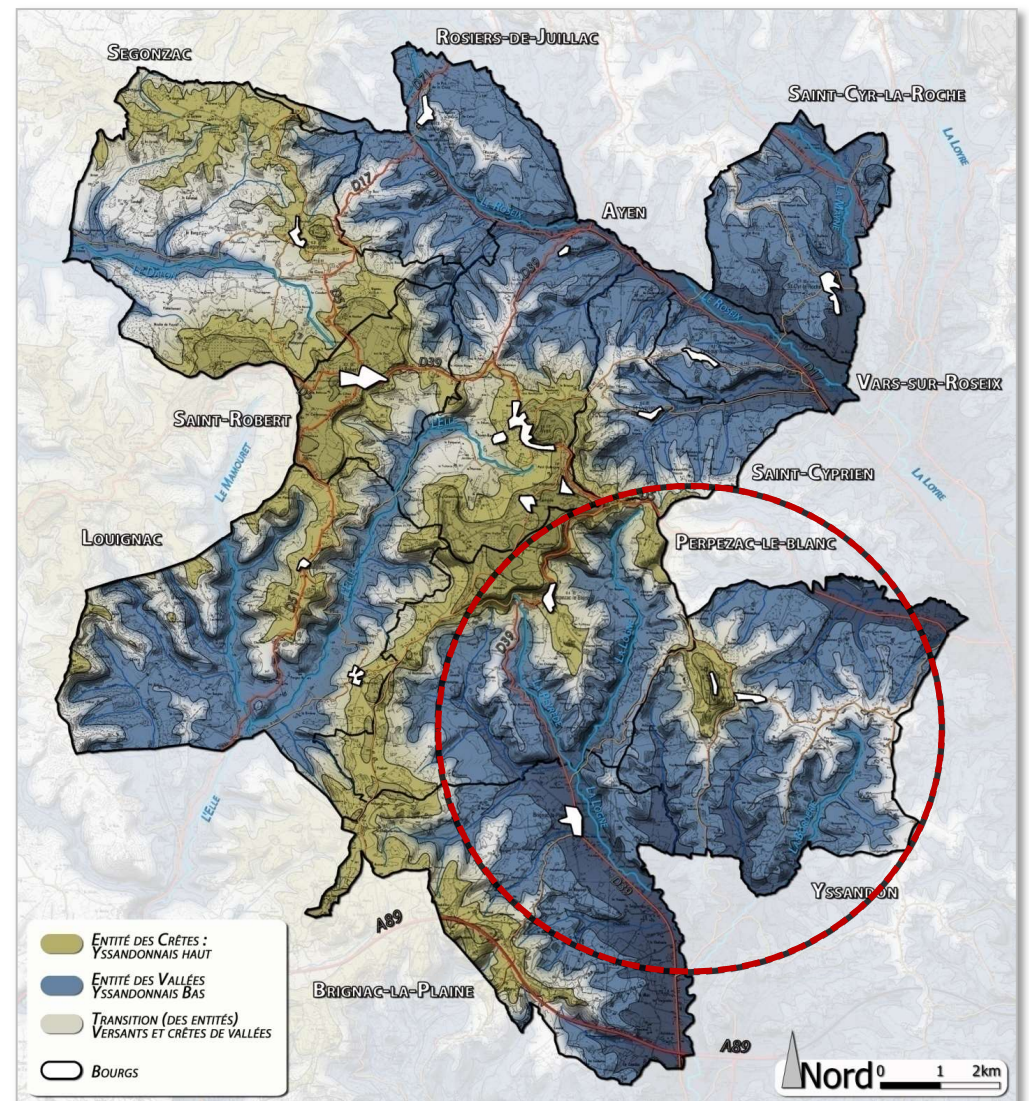
2.2.2 Les entités paysagères

Selon l'atlas des paysages du Limousin l'Yssandonnais appartient au « pays des buttes calcaires et des terres lie-de-vin ». Cette dénomination souligne l'existence d'une occupation des sols complexe, formant une mosaïque d'espaces qui peuvent être cultivés, composés de prairies permanentes, de boisements ou de vergers et habités. Mis en scène par la topographie, ce territoire présente différentes ambiances et perspectives.

Des entités émergent alors des **ambiances vécues** sur le territoire. Elles se basent sur la **notion d'ouverture des paysages**, mais également sur le ressenti **de chaque composante perçue dans le paysage**.

Trois situations conduisant à la formation d'entités homogènes sont ainsi perceptibles :

- L'**Yssandonnais haut** correspondant à l'**entité des crêtes**. En position dominante, les vues sont largement ouvertes, l'ambiance est lumineuse, les paysages plus secs présentent des tonalités dominantes jaunes. Cette entité accueille l'essentiel des espaces bâtis : les bourgs et les hameaux.
- L'**Yssandonnais bas** correspondant à l'**entité des vallées**. En position basse, les vues sont limitées par les versants et les crêtes des buttes calcaires. Les ambiances sont plus ombragées et les paysages plus humides affichent des teintes vertes. Cette entité présente une faible occupation humaine. Dans la majorité des cas, ces espaces sont dominés par l'agriculture ou la nature.
- L'**Yssandonnais intermédiaire** correspondant à un **espace de transition entre l'entité des crêtes et l'entité des vallées**. Pouvant aussi être nommée « les rebords paysagers », cette entité est intermédiaire et mêle les caractéristiques des crêtes et de vallées, sur un relief pentu.



OCCUPATION DU SOL EN FONCTION DU RELIEF :
ALÉATOIRE ENTRE CHAMPS, PRAIRIES PERMANENTES, BOISEMENTS, ESPACES URBANISÉS

Cartographie des unités paysagères à l'échelle du canton de l'Yssandonnais

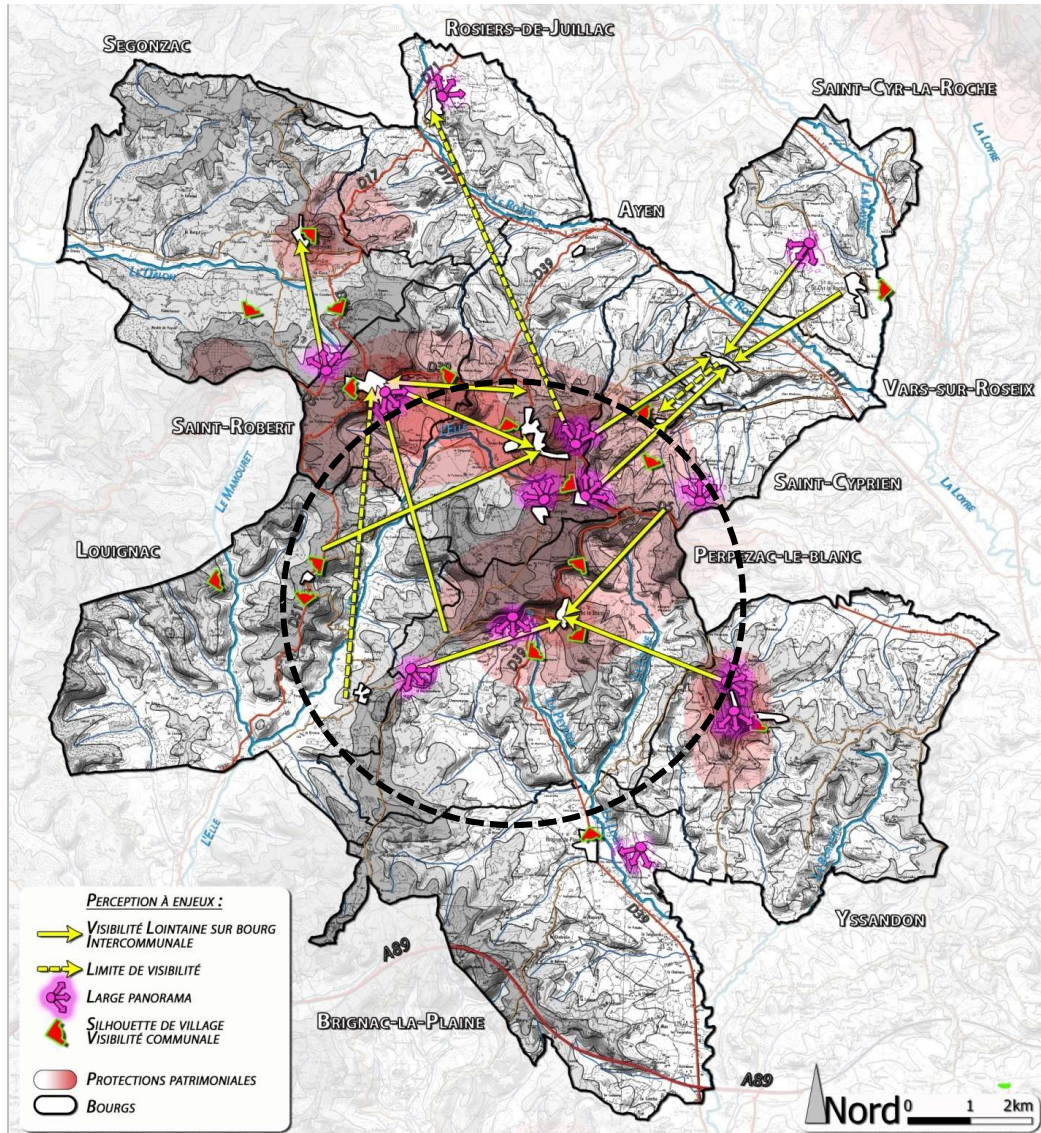


Vue sur les éléments les plus caractéristiques du relief de l'Yssandonnais : les buttes. Vue du Puy d'Yssandon en arrière-plan et d'une des buttes de Perpezac-le-Blanc,

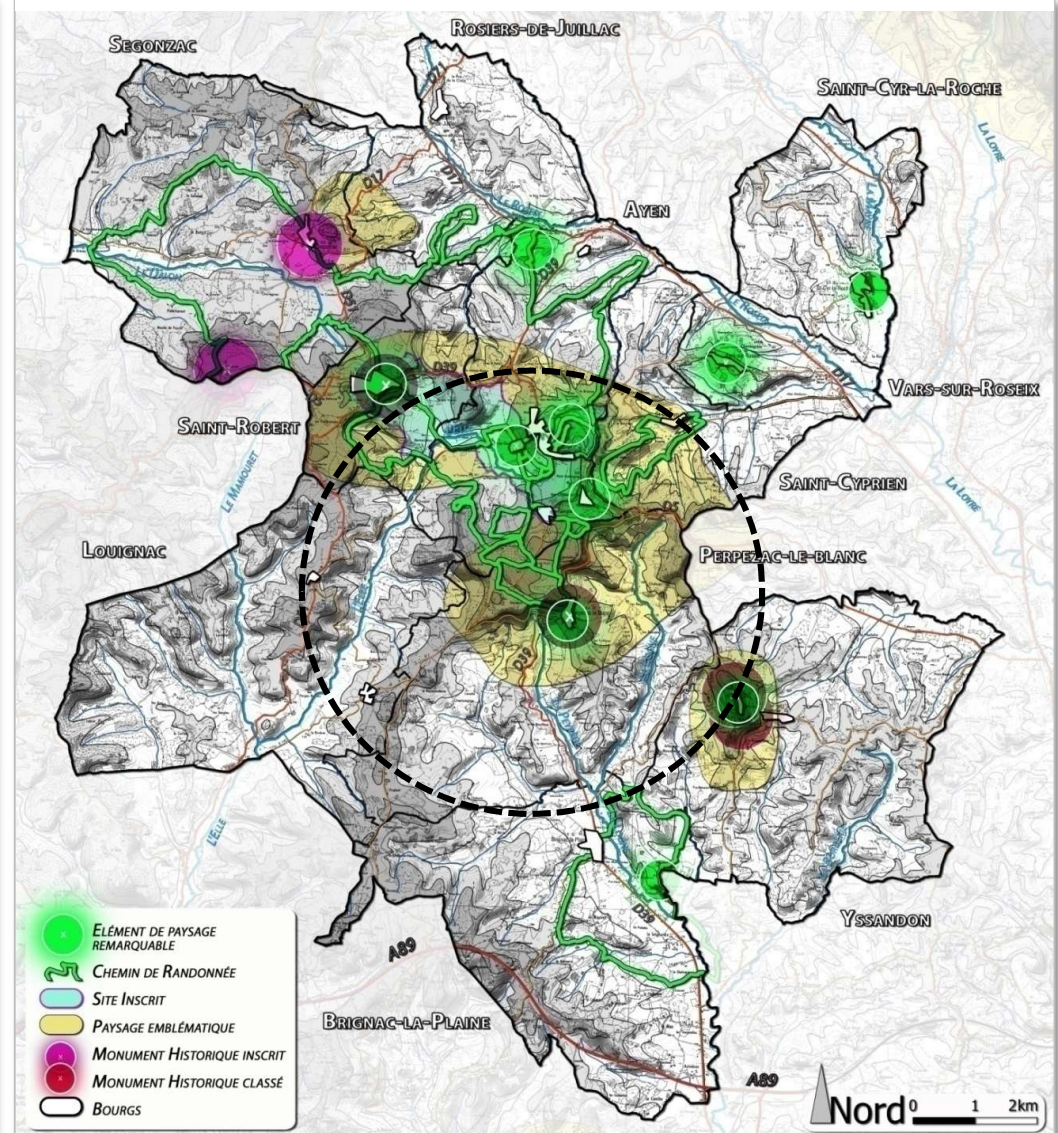




Cartographie sur la perceptions à enjeux à l'échelle du canton de l'Yssandonnais



Cartographie sur les éléments remarquables formant patrimoine à l'échelle du canton de l'Yssandonnais





La position du bourg de Perpezac-le-Blanc sur le relief yssandonnais lui permet d'être très visible et il attire les vues. Perpezac-le-Blanc bénéficie d'une covisibilité lointaine dont dispose également les communes de Saint-Robert ou bien d'Ayen. Le bourg, de par sa position, offre des ouvertures paysagères sur le grand paysage.

Les éléments bâtis les plus anciens de la commune de Perpezac-le-Blanc sont constitués de pierres calcaires de couleur blanche. Cette pierre blanche calcaire est caractéristique des communes en crête sur versant comme Perpezac-le-Blanc. L'organisation du Bourg est dite « dense », les parcelles au cœur du bourg sont très réduites et sont bâties dans leur intégralité offrant une compacité marquée.

Ci-contre, le bourg dense composé de rues étroites est perceptible.

Ci-dessous, le bourg de Perpezac-le-Blanc fait preuve d'une homogénéité, affichant la pierre blanche au travers d'une architecture sobre et élégante.





3 points de vue lointains donnent sur le bourg de Perpezac, permettant d'apprécier son organisation urbaine. Vue depuis la table d'observation Nord d'Yssandon.



Le bourg de Perpezac se situe sur le versant d'un puy mais il s'avance sur une crête intermédiaire au Sud du relief dégagant de belles vues depuis le Nord, le Sud-Est et le Sud-Ouest



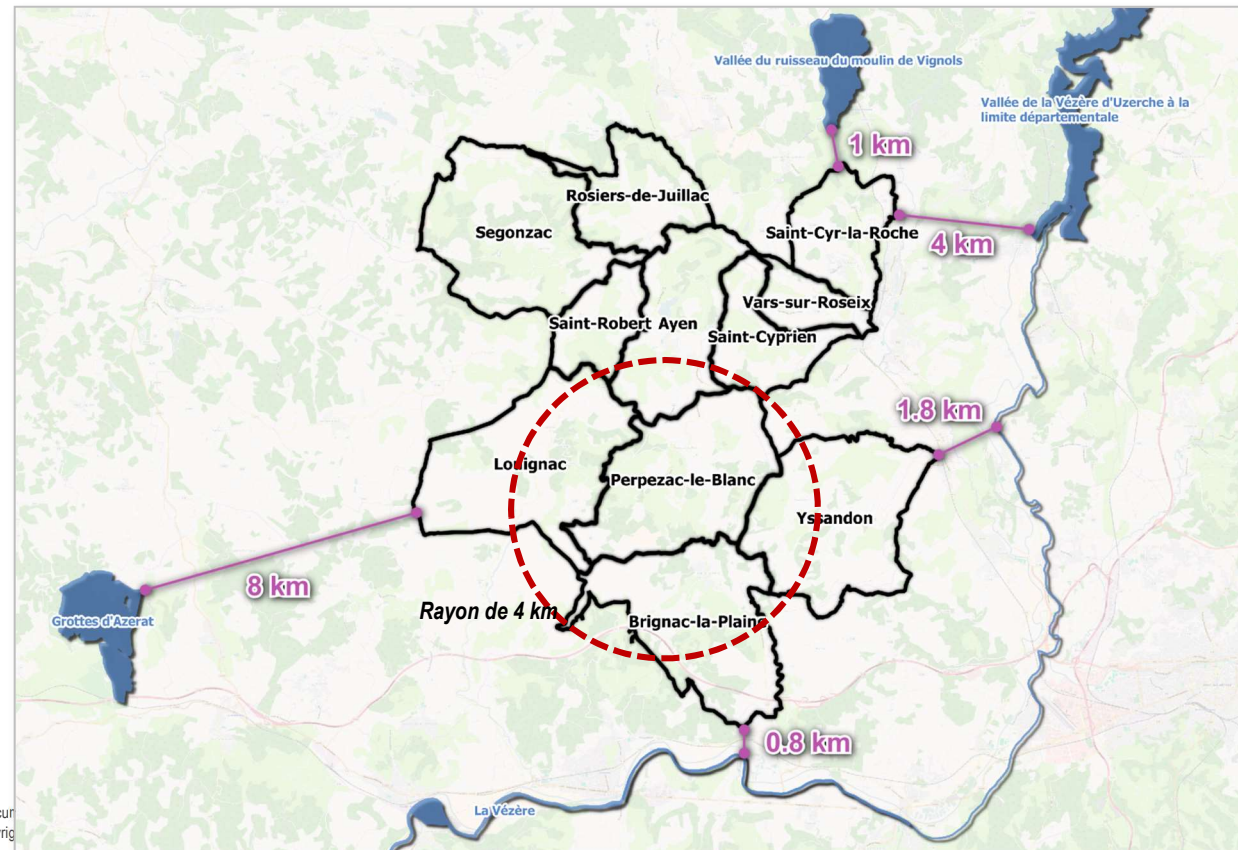
1.3. Principales caractéristiques des milieux naturels

➔ Des milieux naturels aux potentialités écologiques variables...

Les sites Natura 2000 répertoriés au Sud Corrèze sont à plus de 10 km :

- FR7200668 - La Vézère (11 km au sud-ouest)
- FR7401111 - Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale (10 km à l'est)
- FR7401121 - Vallée du ruisseau du moulin de Vignol (10 km au nord)
- FR7200673 - Grottes d'Azerat (17 km à l'ouest)

Cartographie répertoriant les sites Natura 2000 autour du canton de l'Yssandonnais



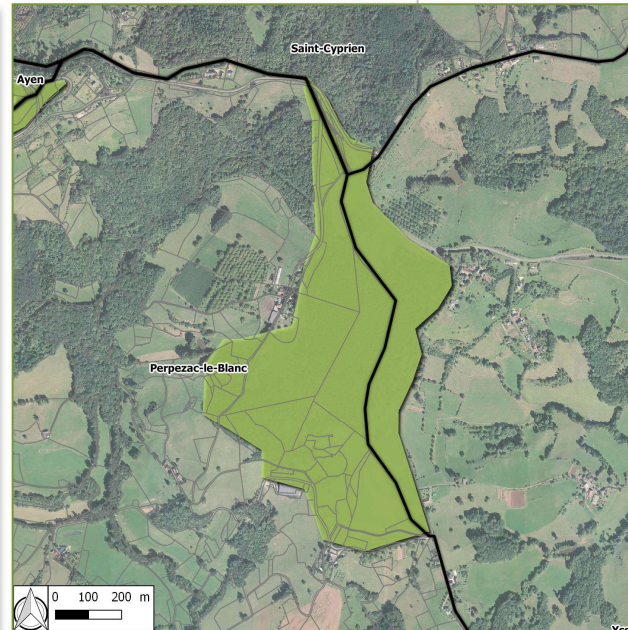
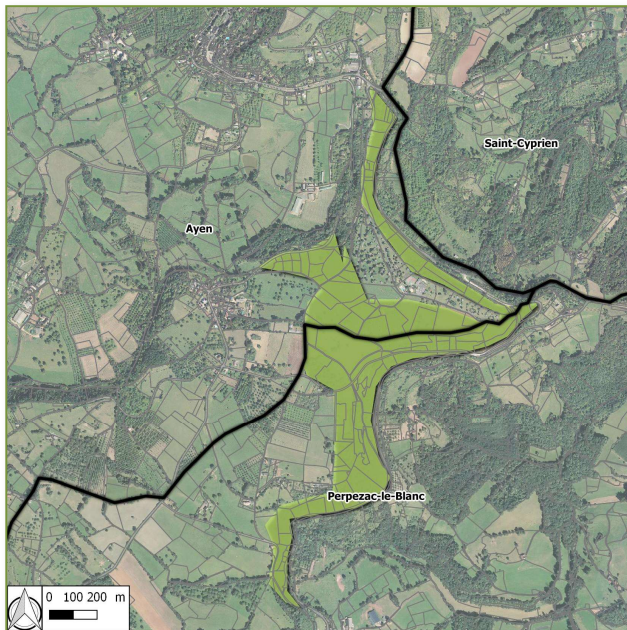


La commune est couverte par deux ZNIEFF :

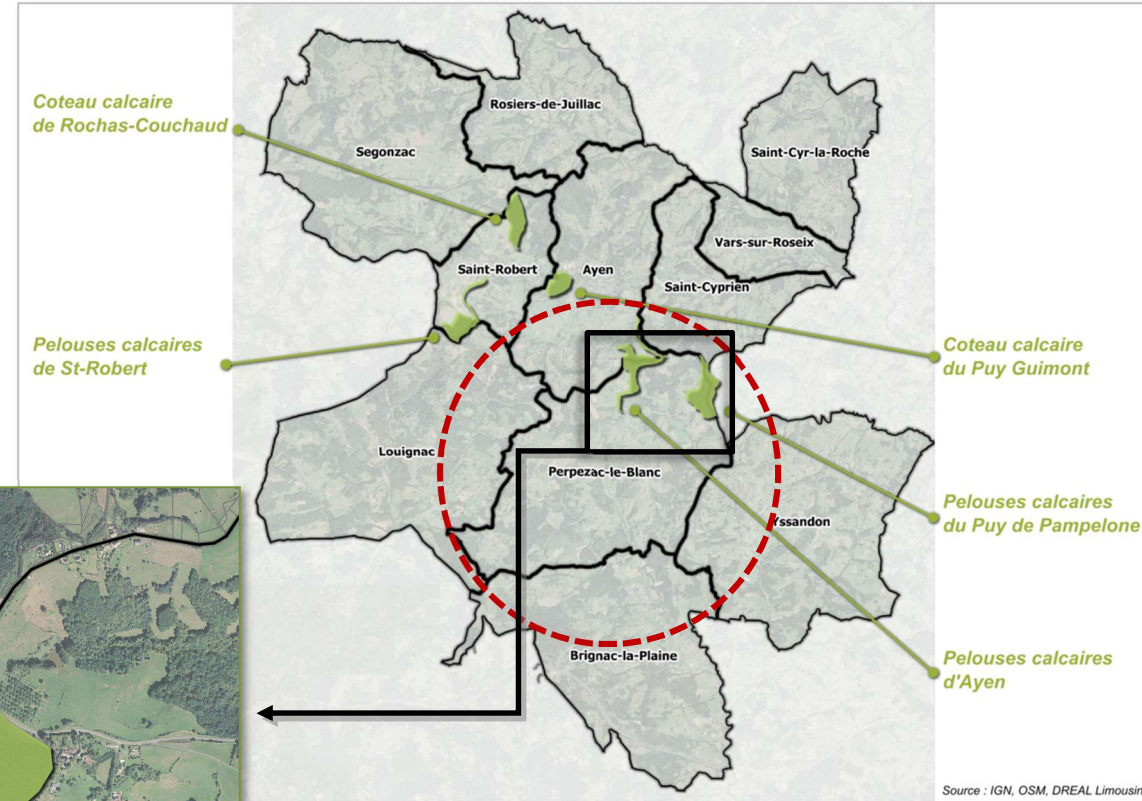
- ZNIEFF de type 1 - 740006132 - Pelouses calcaires du Puy de Pampelone
- ZNIEFF de type 1 - 740000078 - Pelouses calcaires d'Ayen

De plus la commune se trouve à proximité d'autres ZNIEFF qui sont :

- ZNIEFF de type 1 - 740000079 - Pelouses calcaires de St-Robert (4 km au nord-ouest)
- ZNIEFF de type 1 - 740120081 - Coteau calcaire du Puy Guimont (3 km au nord-ouest)
- ZNIEFF de type 1 - 740120080 - Coteau calcaire de Rochas-Couchaud (5 km au nord-ouest)



Les Z.N.I.E.F.F



Cartographie répertoriant les ZNIEFF sur le canton de l'Yssandonnais



La commune de Perpezac-le-Blanc, par ses caractéristiques physiques favorables, accueille trois typologies d'espaces naturels ordinaires aux potentialités écologiques variables liés à la présence d'eau, d'espaces agricoles ouverts et d'une trame bocagère constituée de feuillus (boisements, haies ou alignements).

1/ Les cours d'eau et les zones humides associées :

La commune de Perpezac-le-Blanc est parcourue par plusieurs cours d'eau, auxquels est associée une diversité de milieux humides. Si la plupart de ces cours d'eau ne semble pas abriter des espèces piscicoles remarquables et à fort enjeu de conservation, ils participent à la création de biotopes humides, pouvant être le support au développement d'une végétation et d'une faune particulières. La grande diversité faunistique et floristique des zones humides apporte ainsi **un intérêt patrimonial à ces milieux en raréfaction**.

Dans le cadre de la réalisation d'une étude de diagnostic des zones humides réalisé par EPIDOR, plusieurs espaces humides ou potentiellement humides ont été identifiés. **Ces secteurs sont pour la plupart agricoles et constitués de parcelles cultivées (12,6 ha) ou de prairies de fauche et de pâture. Quelques boisements humides en liens avec les cours d'eau ou bosquets formant une ripisylve sur quelques mètres d'épaisseur ont aussi été répertoriés.** Ainsi, lors de ce diagnostic, près de 156,3 ha de prairies humides ont été répertoriés. **Bien qu'un inventaire exhaustif de la faune et de la flore n'ait pas été mené sur ces espaces, il présente un potentiel intéressant, comme l'a également souligné le SRCE limousin, en les identifiant comme des corridors écologiques régionaux.**

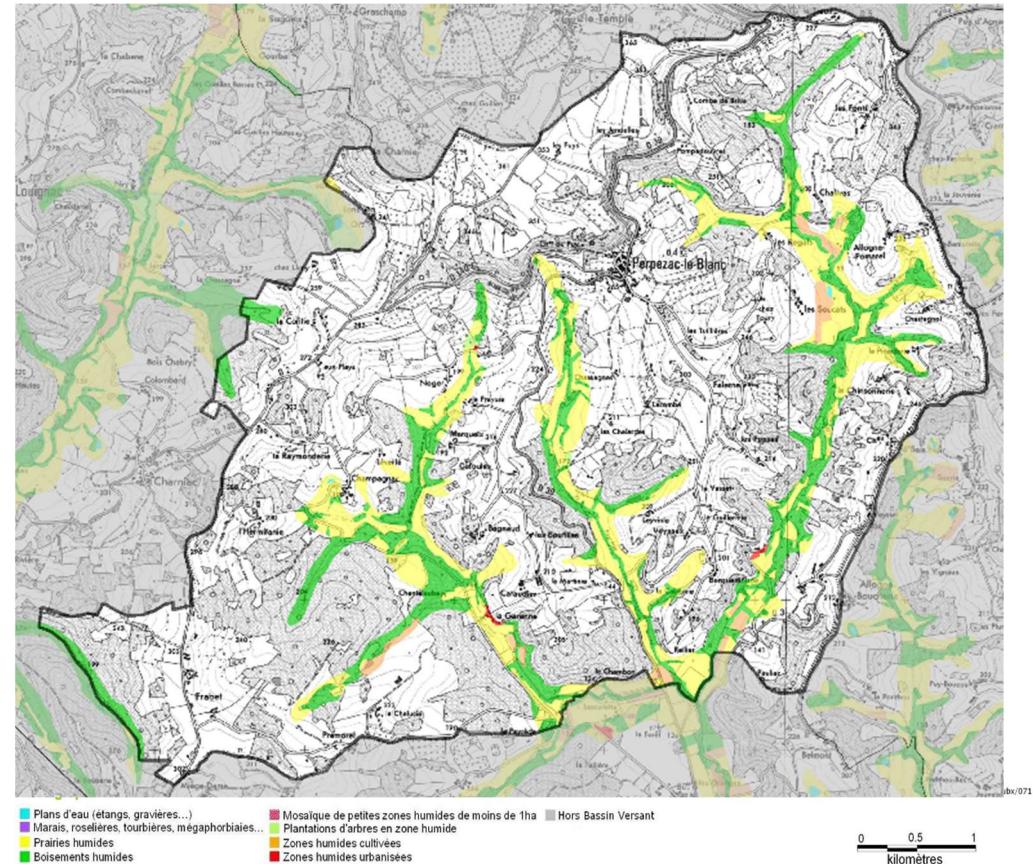
2/ Les boisements de feuillus

A Perpezac-le-Blanc, plusieurs boisements sont perceptibles. Certains forment des galeries aux abords des cours d'eau et d'autres ponctuent les espaces agricoles ou dessinent les contours des espaces cultivés. Ces boisements selon leur composition et leur localisation remplissent

diverses fonctionnalités : poste de chant, lieu de vie, de reproduction, de refuge temporaire ou d'alimentation. Qu'ils soient à proximité des cours d'eau ou au sein de la zone agricole, ces boisements prennent la forme de bois frais ou de bois humides au plus proche des cours d'eau.

Dans ces secteurs les boisements sont mixtes alliant en fonction du degré d'humidité le chêne pédonculé, le frêne et le charme. Ces milieux peuvent constituer des cœurs forestiers importants pour la diversification des paysages. **Au vu de leur intérêt paysager et de leur fonctionnalité écologique, la préservation des boisements, bosquets ou linéaires boisés paraît être un enjeu.**

Cartographie des zones humides à dominante humide d'EPIDOR -2011





3/ Les espaces ouverts agricoles cultivés ou de prairies

La commune accueille des espaces de cultures ou de prairies en nombre, et offre ainsi, sur les secteurs de collines, des habitats homogènes largement anthropisés à faible enjeu écologique. Ces espaces de cultures disposent de caractéristiques favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes.

➤ ...supports aux déplacements de la faune et de flore

En tant que commune du Limousin, Perpezac-le-Blanc est concerné par le SRCE Limousin. Egalement couverte par le SCoT du Limousin, la commune se doit également dans le cadre de l'élaboration de son document, de tenir compte des grandes orientations de ce dernier en matière de préservation des continuités écologiques.

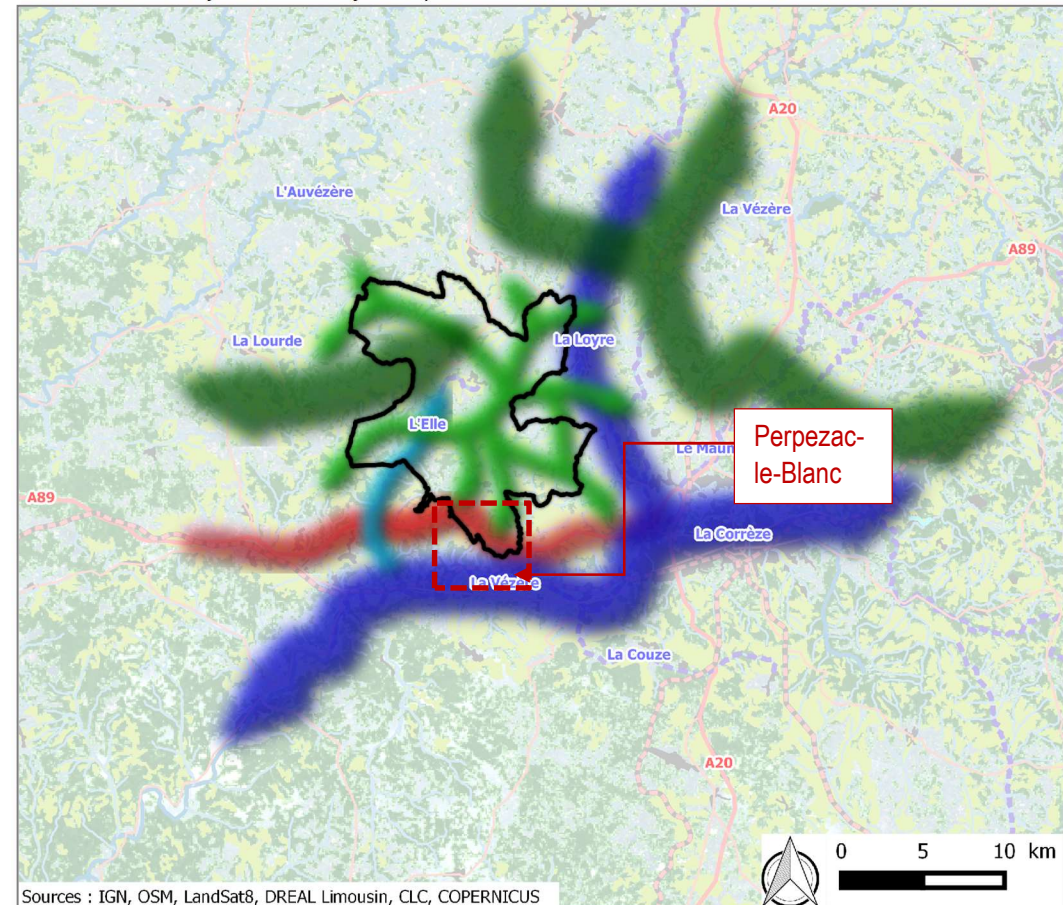
Etablir un regard analytique à une telle échelle est primordial pour correctement prendre en compte les déplacements des espèces au sein des communes de l'Yssandonnais. En effet, **limiter la définition d'un réseau écologique à un seul territoire peut venir occulter l'importance de certains espaces jouant le rôle d'habitats relais dans le déplacement des espèces à l'échelle régionale voire nationale.** Selon le SRCE limousin, le territoire de l'Yssandonnais est lié à plusieurs continuités écologiques terrestres. Deux axes formés par la **Loyre** et la **Vézère** passent en périphérie de l'Yssandonnais. Seules les communes du groupement traversées par l'Elle sont ainsi concernées.

Suite à l'analyse croisée de ces deux grands documents, **Perpezac-le-Blanc se situe à l'interface de plusieurs continuités écologiques d'importance supra-communale identifiées au SCoT.** Ces dernières servent aux déplacements des espèces en direction des pôles régionaux de biodiversité.

La représentation **de l'occupation du sol** de la commune permet de détecter les **éléments structurants** de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale. Trois grands ensembles d'espaces naturels sont ainsi présents :

- **Les vallées de la Vézère et de la Logne, les ramifications de la Peyrède et leurs annexes hydrauliques (zones humides)**, identifiées comme des espaces potentiels de développement de la biodiversité ordinaire mais également protégée à l'échelle supra-communale ;
- **Les espaces agricoles ouverts** composés de cultures, de prairies naturelles offrant une matrice favorable au déplacement des espèces ;
- **Les espaces boisés** en lien avec les cours d'eau ou disséminés au sein des collines agricoles, pouvant former des zones de refuge pour des espèces appréciant les milieux forestiers.

Synthèse des enjeux supra-territoriaux concernant la commune





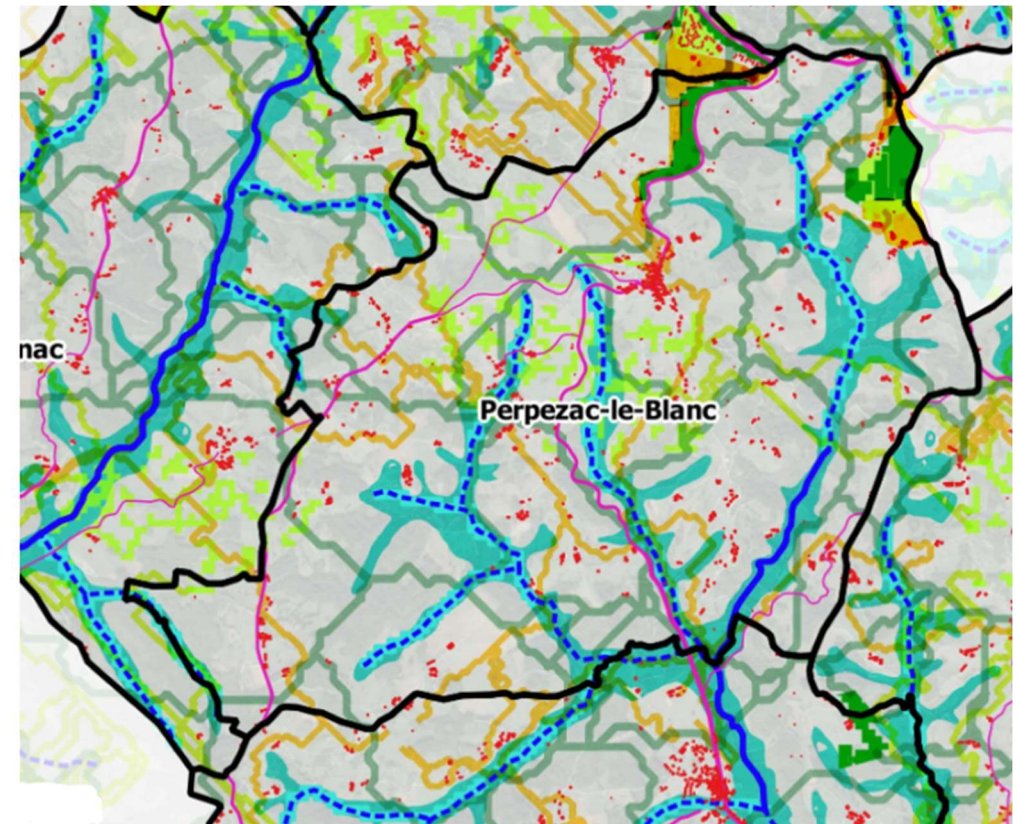
La majeure partie de ces espaces stratégiques pour la préservation de la biodiversité locale et supra-communale s'inscrit dans les secteurs où l'emprise de l'urbanisation est la plus réduite. Toutefois, le réseau viarie peut constituer des ruptures aux déplacements des espèces : des zones de collision. Or l'autoroute A89 représente une barrière significative à la dispersion des espèces de l'Yssandonnais. Par ailleurs, la trame forestière de la commune, relativement discontinue, semble s'inscrire dans un réseau forestier supra-communal attractif pour les espèces forestières. Rattaché à une trame verte supra-communale, les espaces agricoles

établis à l'interface des cours d'eau et ces boisements offrent également des opportunités de déplacement aux espèces locales. Bien qu'un inventaire exhaustif de la faune et de la flore n'ait pas été mené sur ces espaces, ils présentent un potentiel intéressant, comme l'a également souligné le SRCE limousin en les identifiant comme des corridors écologiques régionaux.

Soulignons que ces corridors font l'objet d'une identification en secteur à examiner (SE) dans le cadre de la déclinaison des éléments de la trame verte et bleue en sous-trame. Ainsi, une analyse de l'occupation de ces espaces permet de juger que seules les berges des cours d'eau et les boisements humides formant ripisylves présentent une forte perméabilité et fonctionnalité. A ce titre, ces espaces présentent un enjeu de conservation prioritaire. En effet, même si les espaces agricoles peuvent disposer d'un faciès humide, leur modalité de gestion semble incompatible avec le développement d'espaces à fort enjeu de préservation : la végétation en place peu diversifiée, les fauches incompatibles avec les cycles de reproduction des espèces, piétinement des sols lors d'élevages, etc.

Afin de préserver et de conserver l'organisation fonctionnelle des continuités écologiques, il convient de pérenniser le schéma de mobilité actuel de la faune et de la flore. Il semble ainsi indispensable d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité aquatiques et terrestres **instaurés aux abords des cours d'eau**. Il s'agira en ce sens, de préserver les continuités hydrauliques des cours d'eau et la structure des milieux aquatiques en exemptant dans les secteurs les plus sensibles, **toute intervention susceptible de porter atteinte à leur structure**. Il s'agit également de participer au maintien des ripisylves des cours d'eau. Afin d'offrir des opportunités de déplacement, de nourrissage et de gîte supplémentaires aux espèces forestières pouvant occuper le territoire, il semble opportun **de préserver les ensembles boisés les plus significatifs d'ores-et-déjà établis, en complément de la pérennisation des espaces agricoles**.

Synthèse des enjeux supra-territoriaux concernant la commune



Réservoirs de biodiversité (SRCE)

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques
- Sous-trame des Milieux humides

Milieux support au déplacement des espèces

- Sous-trame des Milieux aquatique (réseau hydrographique)
- Sous-trame des Milieux humides (données du SRCE)

Principes essentiels de déplacement des espèces

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers

Proximités avec les continuités régionales

- Sous-trame des Milieux boisés
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame des Milieux bocagers
- Sous-trame des Milieux aquatiques



1.4. Principales caractéristiques des risques, pollutions et nuisances

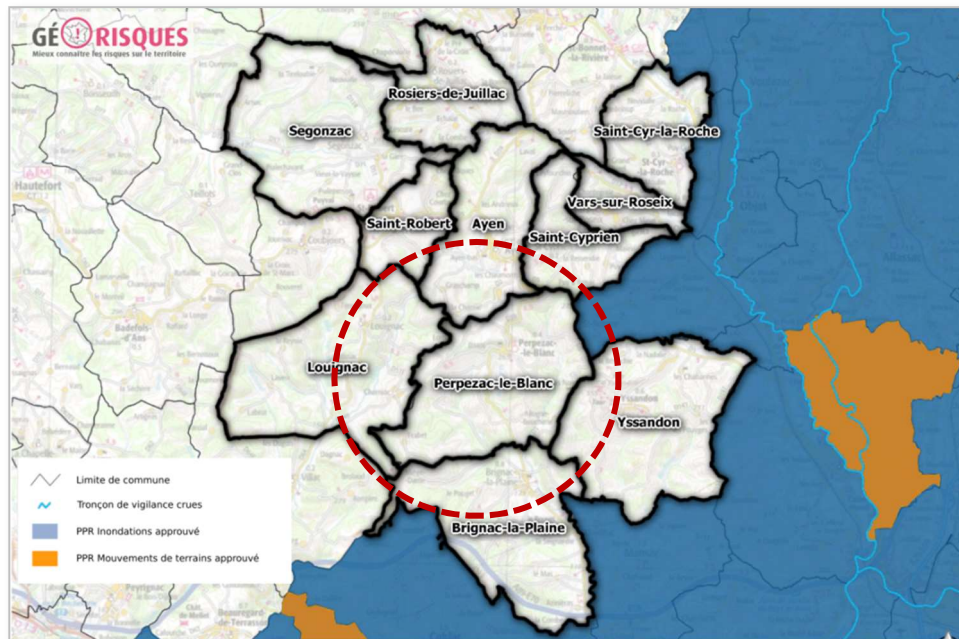
L'analyse de cette thématique environnementale se partage entre l'étude des **risques d'ordre naturel et ceux d'ordre technologique**. Le territoire des communes de l'Yssandonnais n'est concerné par **aucun risque majeur** (Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Corrèze). Il présente cependant une **sensibilité à plusieurs sources de risques de moindre importance**, ne faisant pas l'objet de PPR.

➤ Une sensibilité faible aux mouvements de terrain et à l'inondation par remontée de nappe

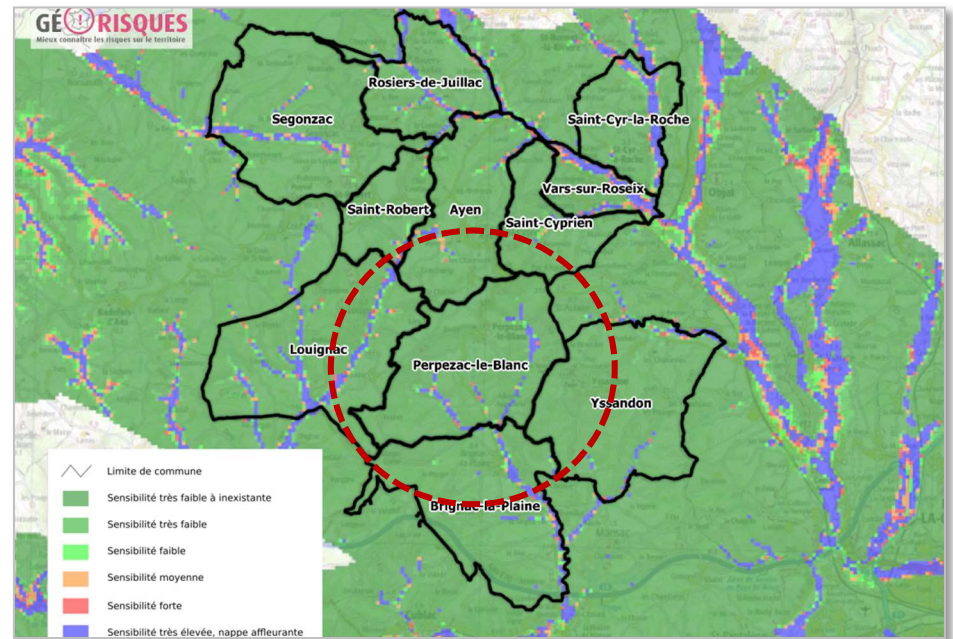
A l'image d'autres communes de l'Yssandonnais, la commune de Perpezac-le-Blanc est faiblement exposée au risque inondation. Aucun tronçon des cours d'eau traversant la commune ne fait l'objet d'un suivi au titre de « vigicrues » (service national d'information sur le risque de crues). Néanmoins ce territoire est directement soumis à un aléa de remontée des eaux par les nappes souterraines. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes de formations sédimentaires affleurent et produisent une inondation spontanée.

A Perpezac-le-Blanc, l'aléa est localisé le long de la Logne et du Peyrède, là où les sédiments sont les plus abondants. Ce secteur appartient à des boisements et à de l'agriculture, et n'impacte pas les constructions.

Cartographie des risques d'inondation sur le canton de l'Yssandonnais



Cartographie sur les aléa de remontée de nappe sur le canton de l'Yssandonnais



Sources cartographiques : Géorisques, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer (MEEM)



Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. La Corrèze est touchée de manière localisée par ce phénomène. Sur le territoire de l'Yssandonnais, plusieurs phénomènes de glissements et d'éboulements ont d'ores-et-déjà été recensés. Quelques communes présentent de façon localisée une sensibilité particulière au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

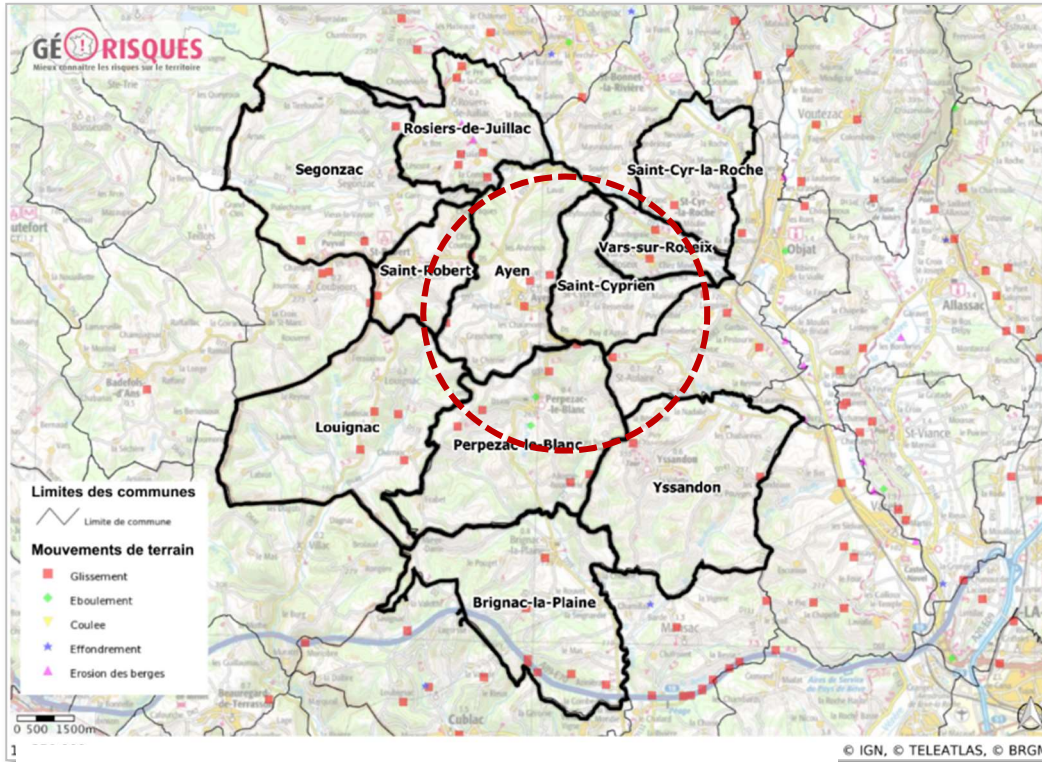
La quasi-totalité des communes de l'Yssandonnais est concernée par un aléa moyen. La loi Elan de 2018 a institué la réalisation d'une étude géotechnique préalable à la vente de terrains ou à la réalisation de travaux, dans les zones d'aléa moyen et fort. Il s'agit de limiter l'apparition des malfaçons touchant les maisons situées dans les zones argileuses. La carte suivante, mise à jour en 2020, a été mise au point à partir de deux sources de données :

- la carte de susceptibilité réalisée par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- les données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée, collectées par la Mission Risques Naturels (MRN).

Le territoire de Perpezac-le-Blanc est exposé à ces phénomènes : 6 cas de glissements de terrains et 2 cas d'éboulement ont été recensés sur le territoire. Plusieurs zones d'aléa fort sont présents sur le territoire de l'Yssandonnais, et notamment sur la commune de Perpezac-le-Blanc.

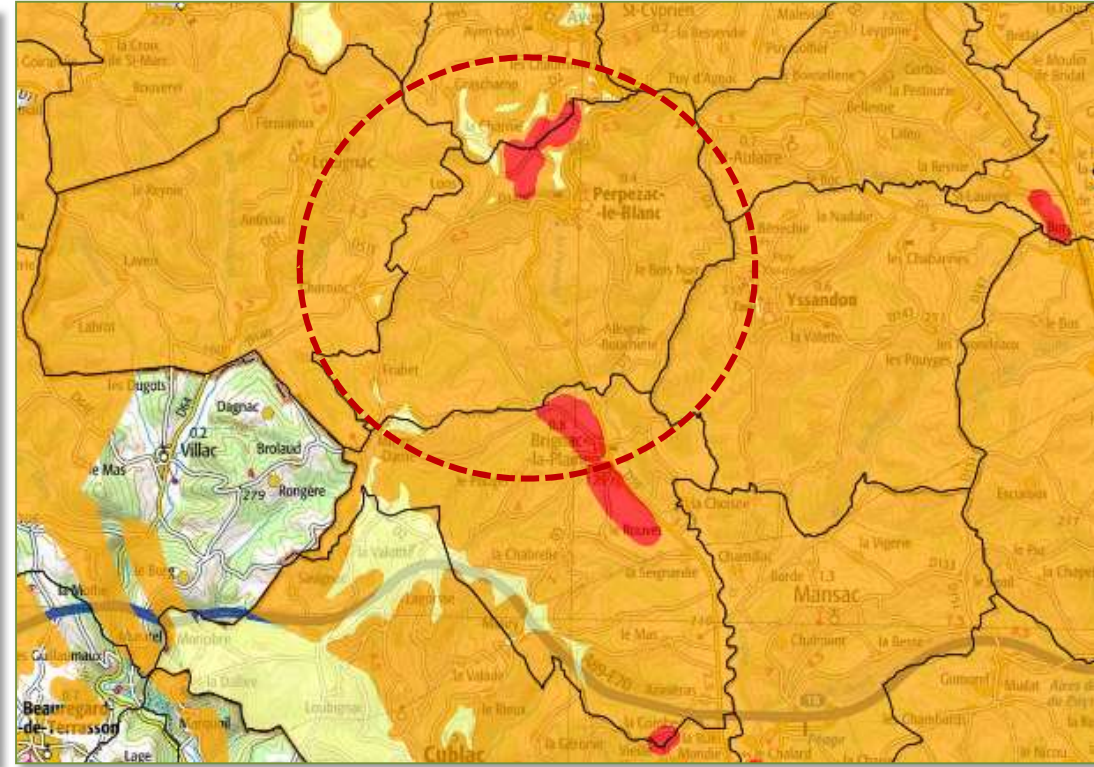


Cartographie sur les mouvements de terrain sur le canton de l'Yssandonnais



Source cartographique : Géorisques, portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer

Cartographie sur les aléa retrait-gonflement de l'argile sur le canton de l'Yssandonnais

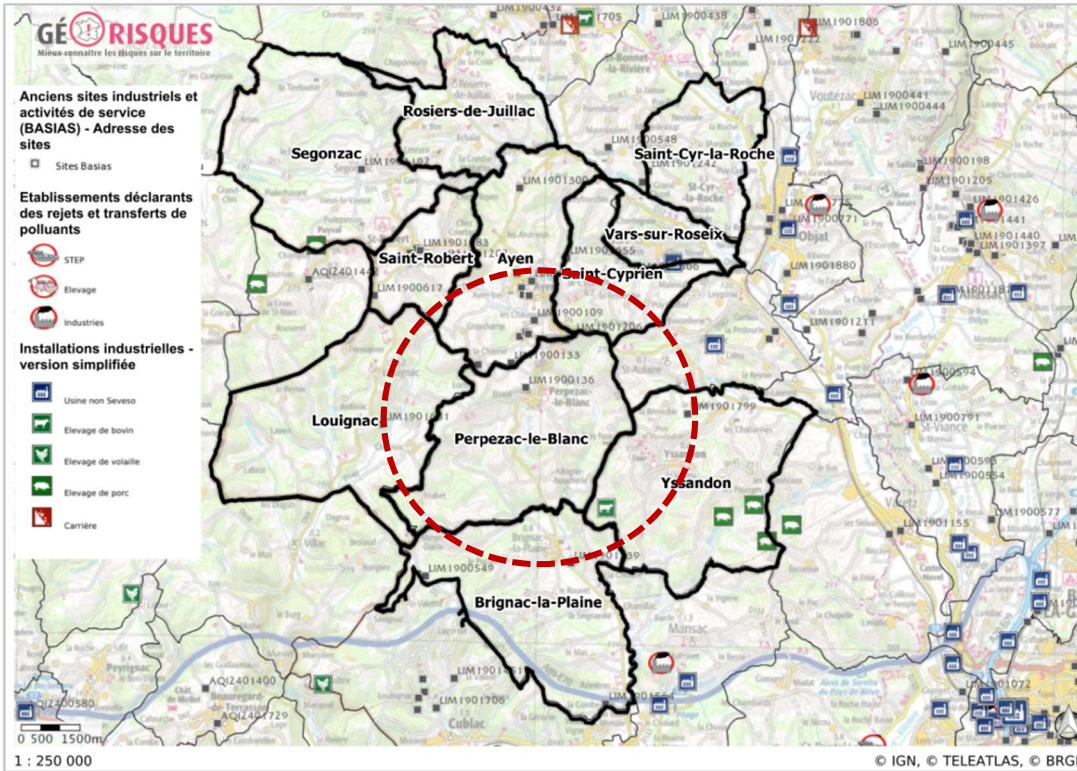




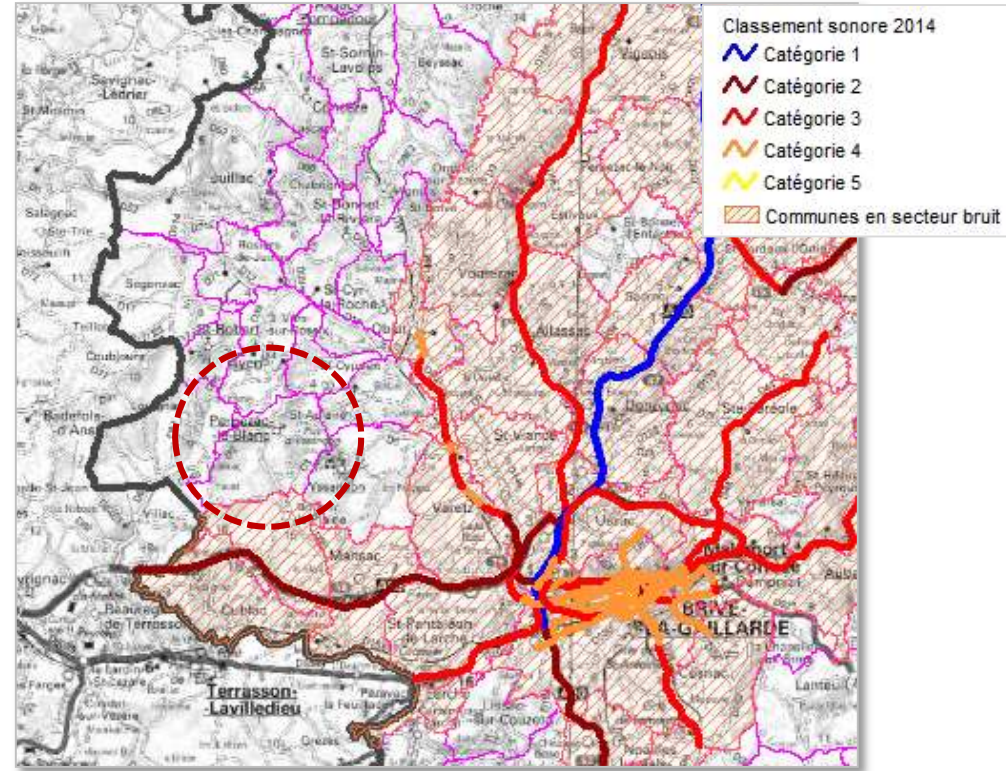
➤ Une commune peu exposée au risque technologique et nuisances

Aucune ICPE n'est présente sur la commune. On retrouve à proximité des limites communales, à Yssandon, un élevage bovin proche ainsi que quatre autres élevages porcins sur cette même commune. Il est à noter que les activités agricoles, même non classées ICPE, peuvent conduire à l'émission de nuisances occasionnelles, en particulier lorsqu'il s'agit d'activités d'élevage. Par ailleurs, Perpezac-le-Blanc n'est pas classée comme commune en secteur bruit.

Cartographie sur les risques technologiques sur le canton de l'Yssandonnais



Cartographie des risques sonores sur le canton de l'Yssandonnais



Source cartographique : Géorisques portail cartographique du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer

La commune accueille 3 sites BASIAS. Ce sont des anciens sites industriels et activités de service regroupés dans une base de données afin de garder une trace de ces activités ayant potentiellement dégradé l'environnement immédiat pour l'émission de divers polluants. Ils donnent ainsi un aperçu de l'état de pollution des sols. Leur impact environnemental reste très limité comparé à celui de sites industriels en plein fonctionnement.



1.5. Principales caractéristiques du milieu humain

➤ Une démographie positive, un parc de logements spécialisé et une dépendance vis-à-vis des bassins d'emploi périphériques

Fiche de synthèse du diagnostic agricole

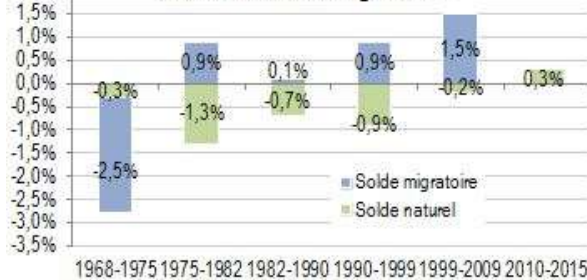
Population

Pop. Municipale en 2015 : 472 habitants (+3,7% par rapport à 2009)
Taille moyenne des ménages : 2,3 personnes par ménages

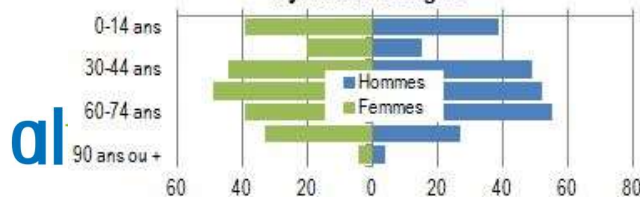
Evolution démographique entre 1968 et 2015



Soldes naturels et migratoires



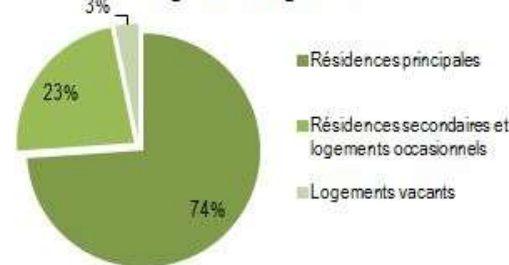
Pyramide des âges



Logements

Parc de logements : 280 logements (soit +0,7% par rapport à 2008)

Catégorie des logements

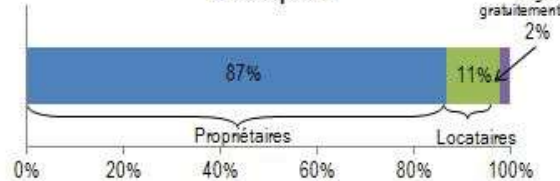


Nombre de résidences secondaires recensés sur la commune : 64

Nombre de logements vacants recensés sur la commune : 9

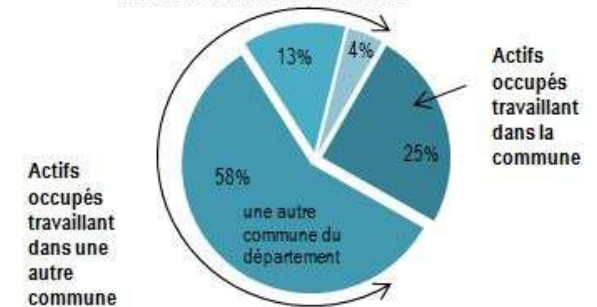
Le type de logements est réparti comme suit : 275 maisons (98,2%) et seulement 4 appartements (1,4%).

Résidences principales selon le statut d'occupation



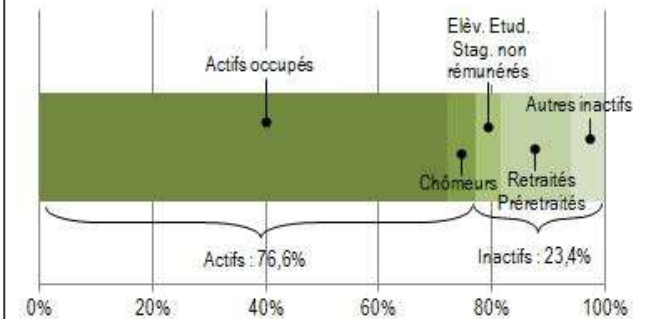
Emploi

Lieux de travail des résidents



Le taux d'emploi sur la commune représente 72,1%.

Le chômage : 14 chômeurs soit 6,7% de la population active.



Secteurs principaux d'activité des entreprises :

- 53,6% commerce, transports et services divers
- 26,8% agriculture, sylviculture et pêche

Médiane du revenu fiscal des ménages : 20 678€
(médiane à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine : 20 148€)



PERPEZAC-LE-BLANC

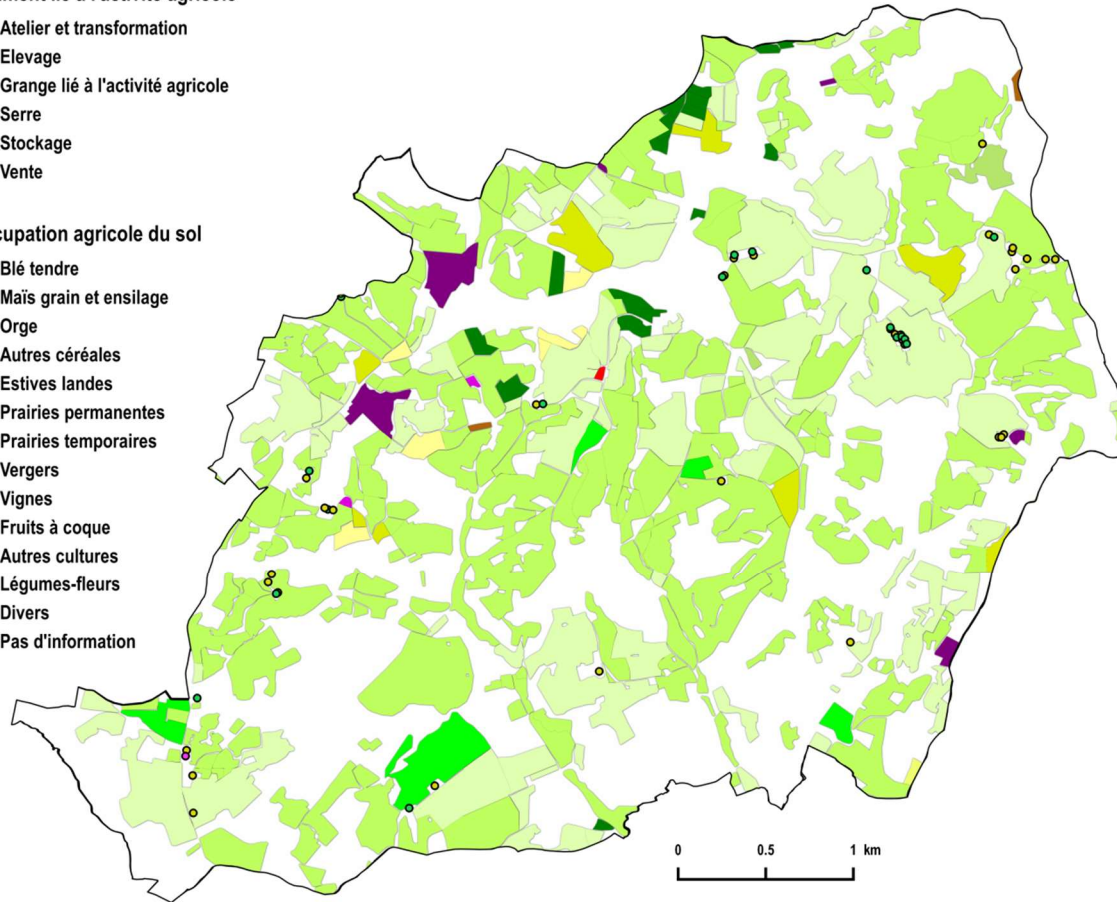
Cartographie représentant les bâtiments et l'occupation agricole du sol sur la commune de Perpezac-le-Blanc

Bâtiment lié à l'activité agricole

- Atelier et transformation
- Elevage
- Grange lié à l'activité agricole
- Serre
- Stockage
- Vente

Occupation agricole du sol

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruits à coque
- Autres cultures
- Légumes-fleurs
- Divers
- Pas d'information



Quelques chiffres de l'enquête agricole de février 2017 :

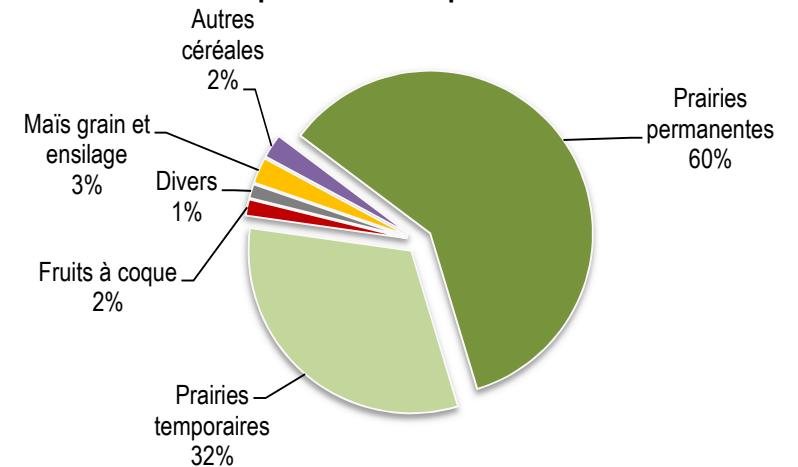
- Nombre de personnes rencontrées : 13
- Surface déclarée : 734.3 ha
- âge moyen des exploitants : 50 ans
- Part des + de 50 ans n'ayant pas de succession assurée : 62.5 % (soit 135.5 ha)

La surface agricole utilisée (SAU) comptabilisée suite à l'enquête agricole de février 2017 (couplée avec les données de la PAC) représente 989 ha soit 52.3 % du territoire communal.

Quelques chiffres supplémentaires (source : Agreste, recensement 2010) :

- Nombre d'exploitants (ayant leur siège dans la commune) : 21 (soit -32,3% entre 2000 et 2010),
- Nombre d'emplois dans les exploitations agricoles : 26 (soit -45,3% entre 2000 et 2010).

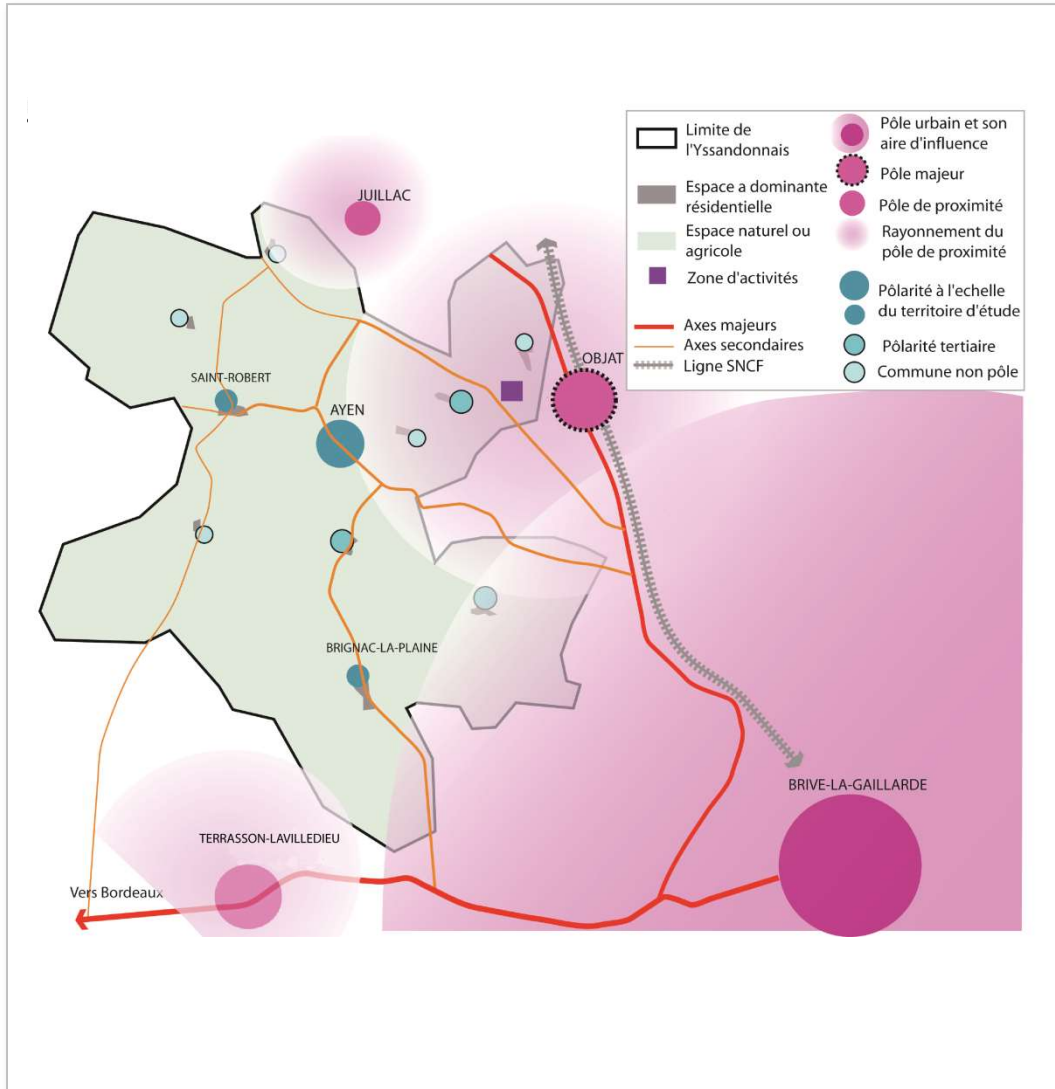
Part des surfaces agricoles par nature d'exploitation à Perpezac-le-Blanc



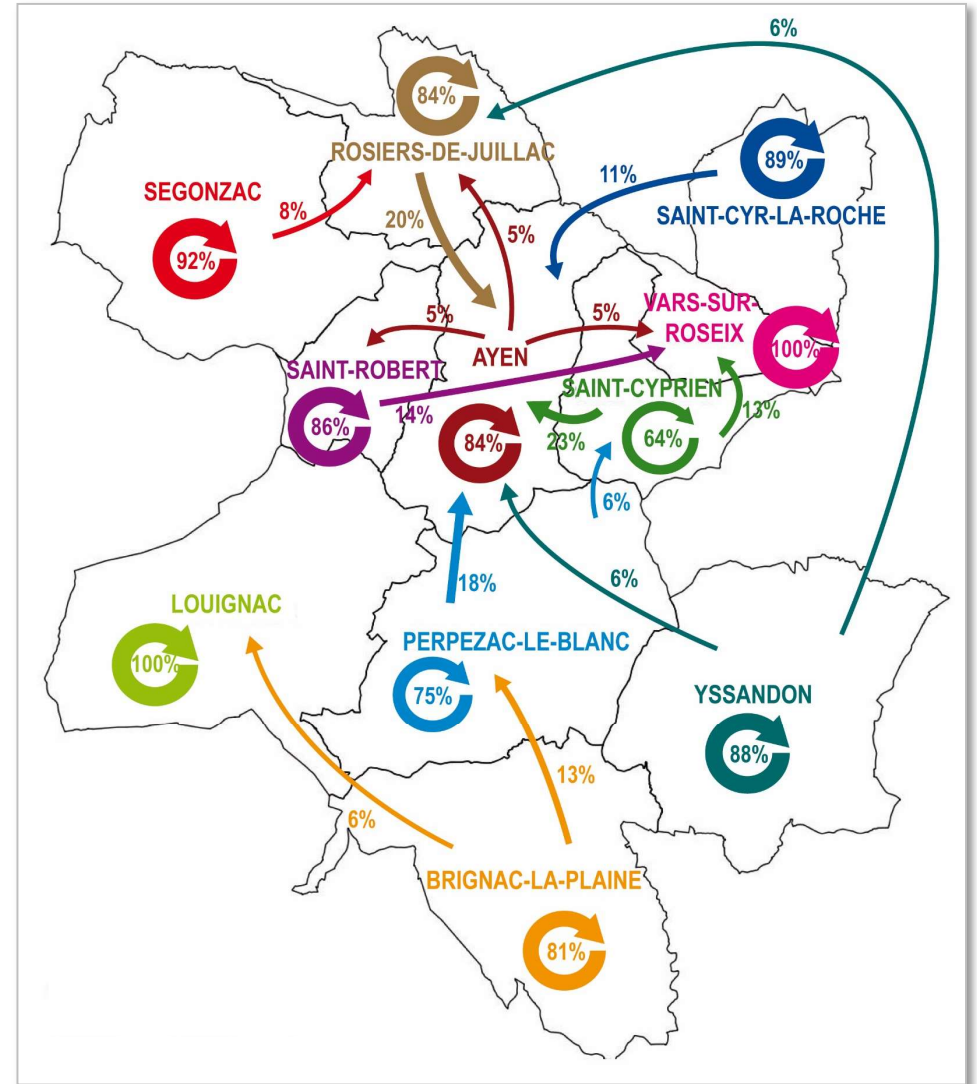
La part correspondant aux prairies représente 92% des surfaces agricoles utilisées sur la commune de Perpezac-le-Blanc. Ces prairies en herbes, et notamment les 584.6 hectares de prairies permanentes dédiées à l'élevage permettent de mettre en avant l'importance de l'élevage sur la commune. On comptabilise également 25,2 ha réservé au maïs et 16 ha aux fruits à coque (Noix du Périgord)



➤ Fonctionnement urbain de l'Yssandonnais élargi au son



➤ Répartition par commune des flux des actifs résidents en 2013





➤ Une armature urbaine « rurale » reposant principalement sur un bourg, des hameaux et des groupes de constructions isolées.

La définition de l'armature urbaine de Perpezac-le-Blanc se base sur la doctrine locale. **Le bourg** regroupe les ensembles de plus de **20 constructions d'habitations** avec un noyau ancien et présentant dans son centre des constructions mitoyennes, une densité plus importante que sur le reste du territoire communal, **des espaces collectifs publics, des équipements et des services de proximité**. **Le village** concerne les ensembles de plus de **20 habitations** avec un noyau ancien la plupart du temps d'origine agricole présentant une organisation groupée autour d'espaces collectifs publics sans accueillir nécessairement d'équipements ou de services de proximité. La structuration **des hameaux** ressemble à celle des villages mais avec un nombre d'habitations pouvant aller de **5 à 20 habitations**. Les écarts correspondent aux habitations groupées isolées de 5 habitations maximum.

Un bourg dense

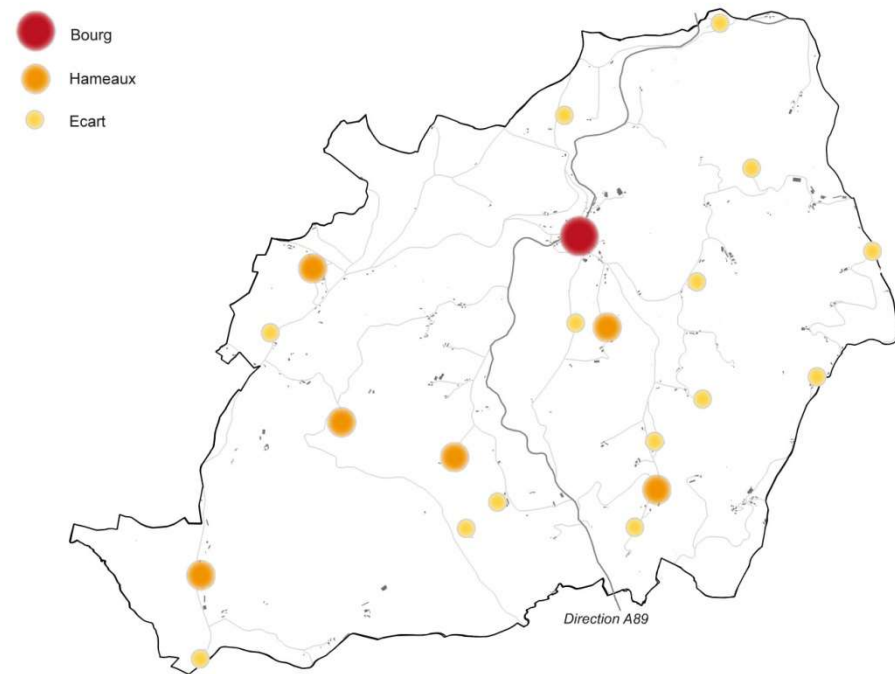
A Perpezac-le-Blanc, comme à Vars-sur-Roseix ou à Brignac-la-Plaine, on retrouve un bourg caractérisé par la présence d'ilots de petite taille, bâties dans leur intégralité offrant une compacité marquée. Les rues étroites sont peu adaptées à l'usage de la voiture ainsi les stationnements ne peuvent pas toujours être gérés dans les espaces privés ni même en bord de rue.

Les hameaux anciens et les écarts

L'urbanisation diffuse s'est développée au sein de l'espace rural, parfois autour de petits lieux-dits anciens, dotés à l'origine d'une vocation agricole. Ils forment aujourd'hui soit des hameaux soit des groupes de constructions isolées. Dans ces espaces, on peut y observer une diversité des constructions mêlant de l'habitat ancien traditionnel et de l'habitat récent de type pavillonnaire. Ainsi, on observe deux typologies d'habitat qui présentent des caractéristiques architecturales variées.

Les extensions récentes

A Perpezac-le-Blanc les nouvelles constructions sont implantées au sein des espaces agricoles ou naturels, et très peu voire pas du tout à proximité du bourg. Les nouveaux habitants en quête d'une maison sur une grande parcelle, avec une vue imprenable dans un lieu tranquille ont progressivement renforcé ces espaces ou ont créé de nouveaux espaces isolés, et ce sont parfois de nouveaux hameaux qui voient progressivement le jour.



Cartographie sur l'armature urbaine « rurale » sur la commune de Perpezac-le-Blanc

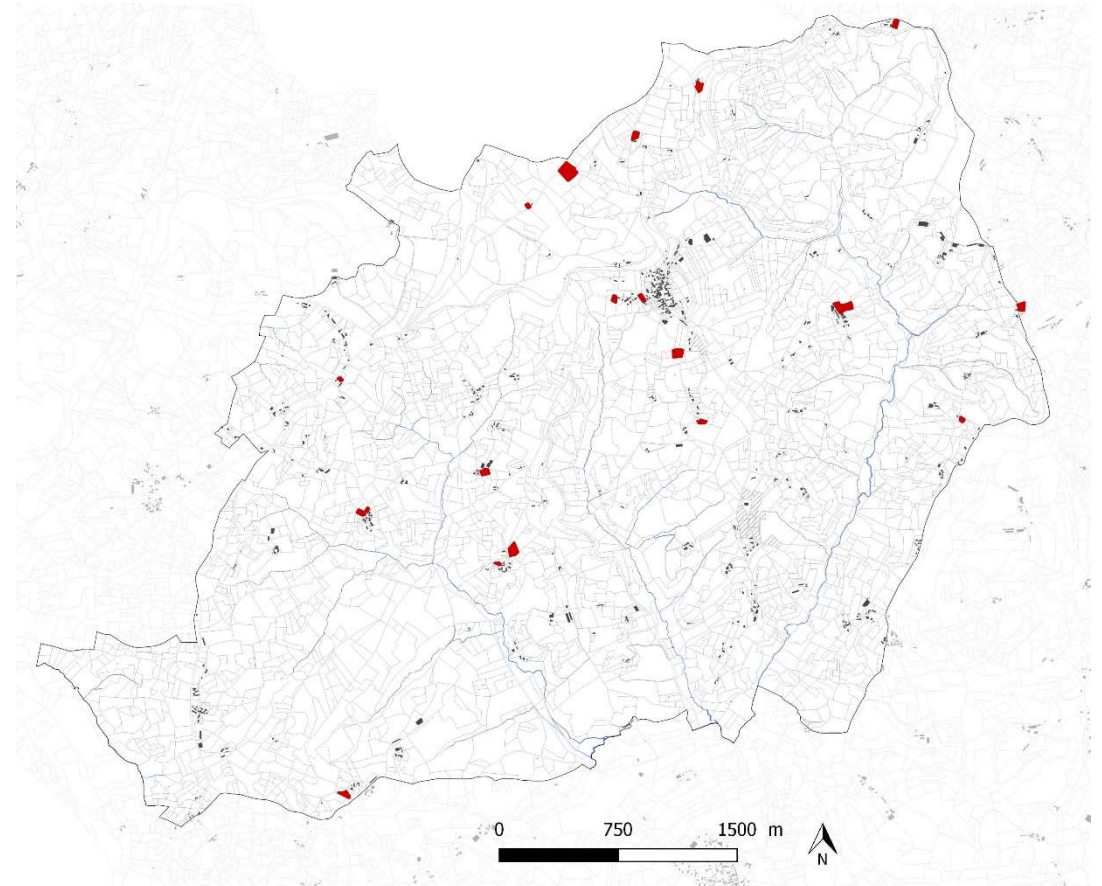


Il est important de souligner que ce type d'urbanisation consomme de nombreuses terres agricoles ou naturelles et ne permet pas de maîtriser l'urbanisation engendrant des coûts pour la collectivité (déplacements – réseaux).

➔ Une consommation d'espace à mettre en lien avec l'armature urbaine du territoire et l'accueil de nouveaux habitants

Environ 120 hectares ont été mobilisés au cours de la période 2011-2021 sur le territoire formé par les communes du groupement. Sur ces 120 hectares, l'essentiel relève du phénomène de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. En effet, environ 92% des surfaces mobilisées, soit près de 110 hectares, correspondaient soit à des prairies agricoles, soit à des terres cultivées, soit à des boisements.

A Perpezac-le-Blanc, **3,49 ha ont été consommés**. L'essentiel de la consommation d'espaces est lié à la production d'habitat (1,76 ha). Ici, les prés ont particulièrement été impactés : la quasi-totalité des surfaces sont des prés artificialisés.



Cartographie représentant la consommation de l'espace sur la commune de Perpezac-le-Blanc



➤ Une desserte inégale par les services collectifs d'alimentation en eau potable, de défense incendie et d'assainissement

Un réseau d'adduction desservant l'intégralité des tissus bâtis

La **Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB)** assure pour le compte de l'ensemble des communes de l'Yssandonnais les compétences dans l'assainissement collectif et non collectif (SPANC).

Ainsi, il assure la gestion des ouvrages collectifs pour les communes qui en sont dotées et réalise le contrôle technique de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages neufs ou réhabilités, de même que le contrôle périodique de bon fonctionnement de toutes les installations existantes.

La commune de Perpezac-le-Blanc fait partie des communes dotées d'un assainissement collectif par filtres plantés de roseaux. Elle est dotée d'un réseau séparatif de 2,42 kilomètres permettant la collecte des effluents domestiques générés au niveau du bourg. A noter que les tissus bâtis présents en limite communale sont desservis par le réseau voisin.

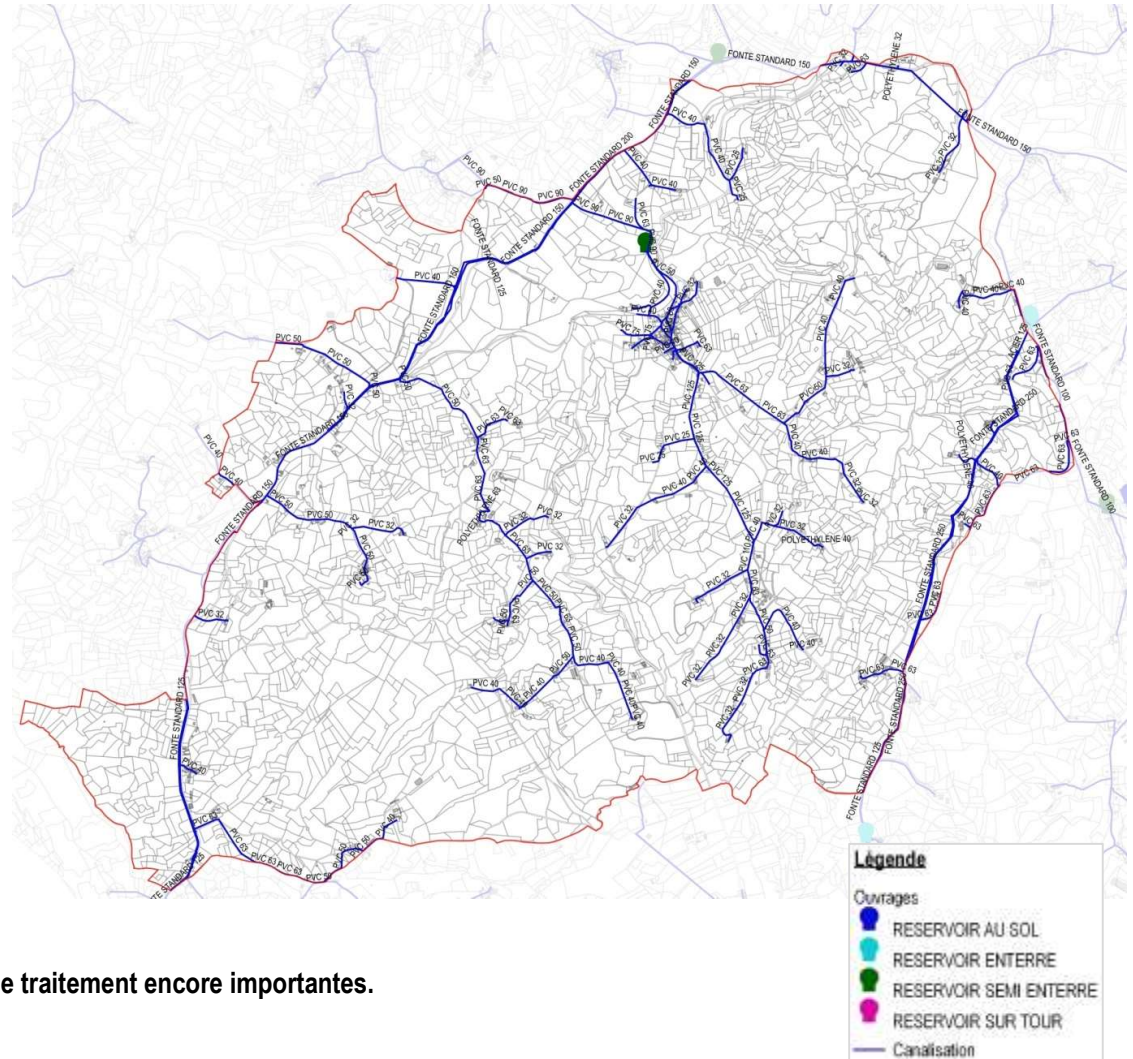
Après collecte et refoulement, les effluents sont assainis par la station d'épuration (STEP) communale d'une capacité épuratoire de 300 Équivalent Habitant (Eqh). La STEP est à même d'admettre un charge hydraulique maximale théorique de près de 45m³/j et une charge organique 18kg/j pour la DBO₅.

Un diagnostic du réseau assainissement a été lancé en 2016 afin d'améliorer le fonctionnement des systèmes de 8 communes dont les communes d'AYEN, BRIGNAC-LA-PLAINE, PERPEZAC-LE-BLANC, SAINT CYR-LA-ROCHE et SAINT ROBERT. Les campagnes d'observation ont été réalisées.

En 2016, le volume journalier moyen observé en entrée de station approchait les 13,2m³/j, **soit 29 % de la capacité nominale** de la station. La STEP a également traité en moyenne 2,3kg/j DBO₅. De plus, la station est en bon état et entretenue régulièrement.

Ces données semblent témoigner **du bon fonctionnement de la STEP et de capacités de traitement encore importantes.**

Cartographie représentant le réseau d'adduction sur la commune de Perpezac-le-Blanc





Des constructions majoritairement assainies via des dispositifs d'assainissement autonome

La **Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive (CABB)** assure pour le compte de l'ensemble des communes de l'Yssandonnais les compétences dans l'assainissement collectif et non collectif (SPANC).

Ainsi, il assure la gestion des ouvrages collectifs pour les communes qui en sont dotées et réalise le contrôle technique de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages neufs ou réhabilités, de même que le contrôle périodique de bon fonctionnement de toutes les installations existantes.

La commune de Perpezac-le-Blanc fait partie des communes dotées d'un assainissement collectif par filtres plantés de roseaux. Elle est dotée d'un réseau séparatif de 2,42 kilomètres permettant la collecte des effluents domestiques générés au niveau du bourg. A noter que les tissus bâtis présents en limite communale sont desservis par le réseau voisin.

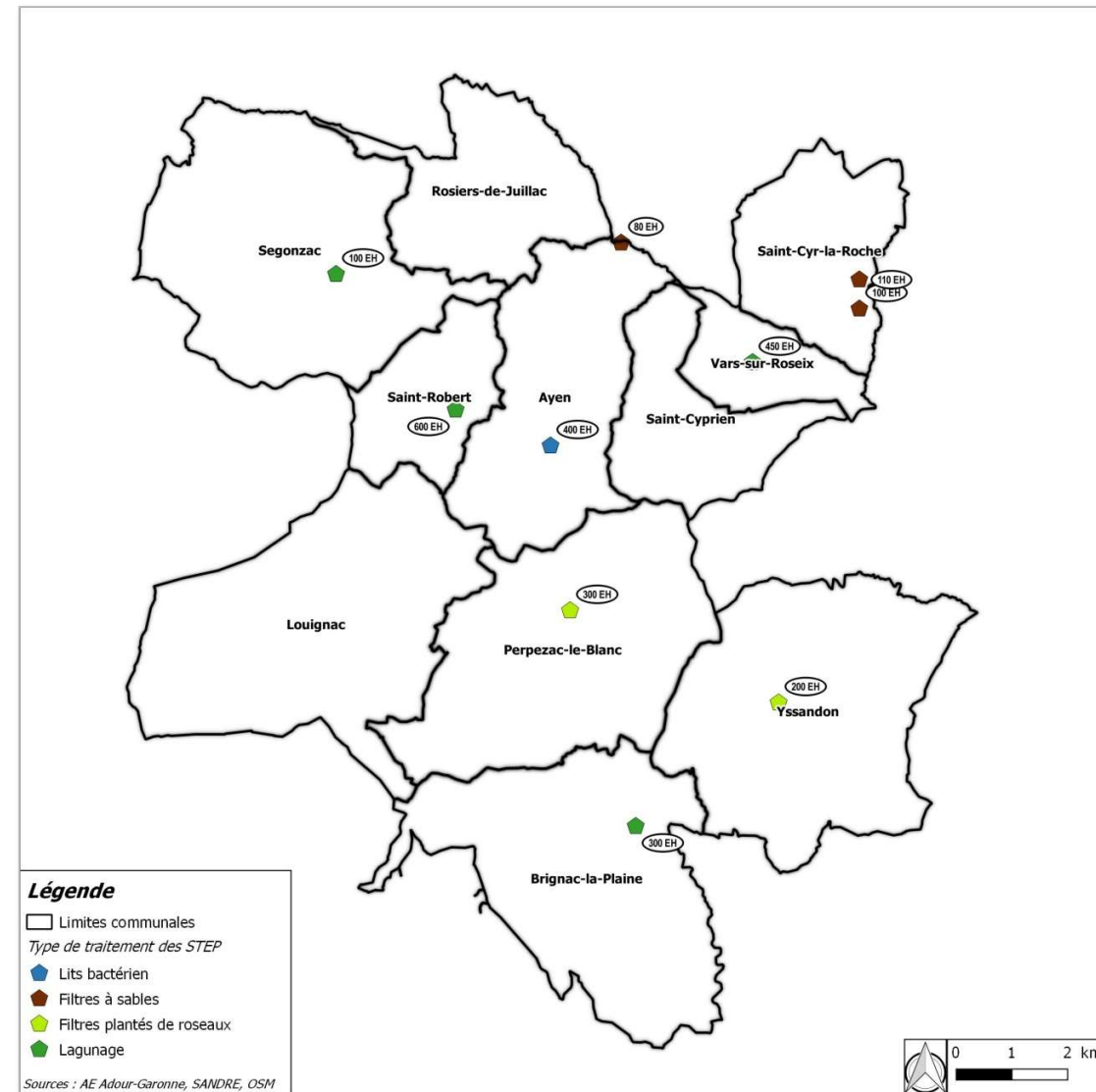
Après collecte et refoulement, les effluents sont assainis par la station d'épuration (STEP) communale d'une capacité épuratoire de 300 Équivalent Habitant (Eqh). La STEP est à même d'admettre un charge hydraulique maximale théorique de près de 45m³/j et une charge organique 18kg/j pour la DBO₅.

Un diagnostic du réseau assainissement a été lancé en 2016 afin d'améliorer le fonctionnement des systèmes de 8 communes dont les communes d'AYEN, BRIGNAC-LA-PLAINE, PERPEZAC-LE-BLANC, SAINT CYR-LA-ROCHE et SAINT ROBERT. Les campagnes d'observation ont été réalisées.

En 2016, le volume journalier moyen observé en entrée de station approchait les 13,2m³/j, **soit 29 % de la capacité nominale** de la station. La STEP a également traité en moyenne 2,3kg/j DBO₅. De plus, la station est en bon état et entretenue régulièrement.

Ces données semblent témoigner **du bon fonctionnement de la STEP et de capacités de traitement encore importantes.**

Communes disposant de dispositifs d'assainissement collectif





Les constructions isolées, dont le raccordement au réseau public paraît inopportun au vu de leur éloignement au réseau d'assainissement collectif existant, sont **équipés de dispositifs d'assainissement autonomes**. Pour la plupart des installations, il **s'agit de dispositifs classiques établis sur des sols aptes à l'épandage souterrain**.

La commune compte ainsi 4 tranchées d'infiltration et 19 tranchées d'épandage, 6 filtres à sable non drainés, 14 filtres à sable verticaux drainés, 10 puisards, 5 terres d'infiltration, 1 lit d'épandage. Parmi les installations existantes dont la nature est connue, 67 % des dispositifs mis en place sont établis sur des sols plutôt favorables. Notons qu'environ 51 dispositifs n'ont pas été spécifiés en raison de l'impossibilité du SPANC de réaliser leur contrôle (absence des propriétaires ou inaccessibilité des dispositifs). Par ailleurs, 5 constructions ont été répertoriées comme ne disposant pas de dispositifs d'assainissement.

Sur les installations existantes, 115 installations ont fait l'objet d'un contrôle. Plus de 56% des installations contrôlées sont conformes, dont 11% sous réserve de la réalisation de travaux d'entretien. Ces travaux visent à corriger des défauts jugés mineurs et sans incidences notables sur l'environnement. Il en résulte que la commune compte 44% d'installations non conformes.

A cet égard, le parc d'assainissement dispose d'un état globalement satisfaisant. Le suivi des dispositifs non conformes par les services du SPANC permettra d'assurer la réhabilitation des installations.

Un réseau pluvial à ciel ouvert dépendant du réseau hydrographique

La gestion des eaux pluviales est principalement assurée par un réseau à ciel ouvert. Seul le bourg et ses tissus périphériques sont dotés d'un petit réseau de canalisations enterrées. Dans la plupart des cas, après infiltration des eaux à la parcelle, les surplus et eaux de ruissellement sont collectés par les fossés et ramifications de la Logne.



Typologie des dispositifs d'assainissement autonome en octobre 2018

1 - Aptitude bonne des sols

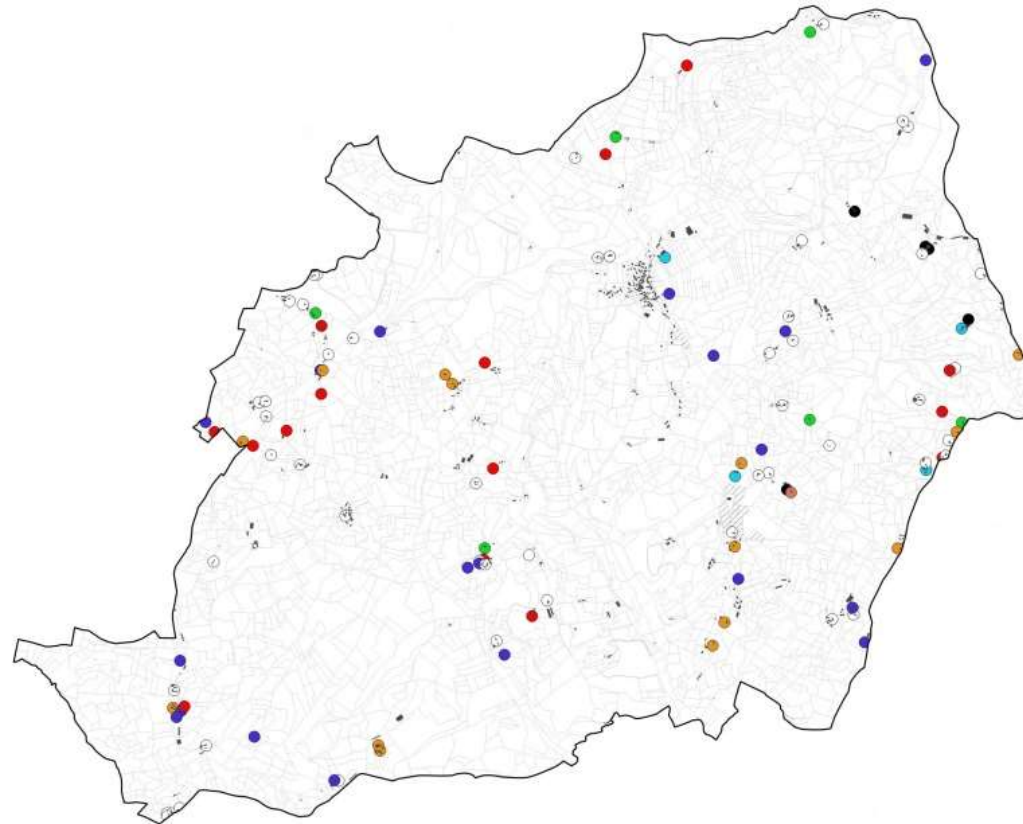
- Filtre à sable vertical non drainé
- Tranchées d'épandage
- tranchées d'infiltration

2 - Aptitude moyenne des sols

- Filtre à sable vertical drainé

3 - Aptitude limitée des sols

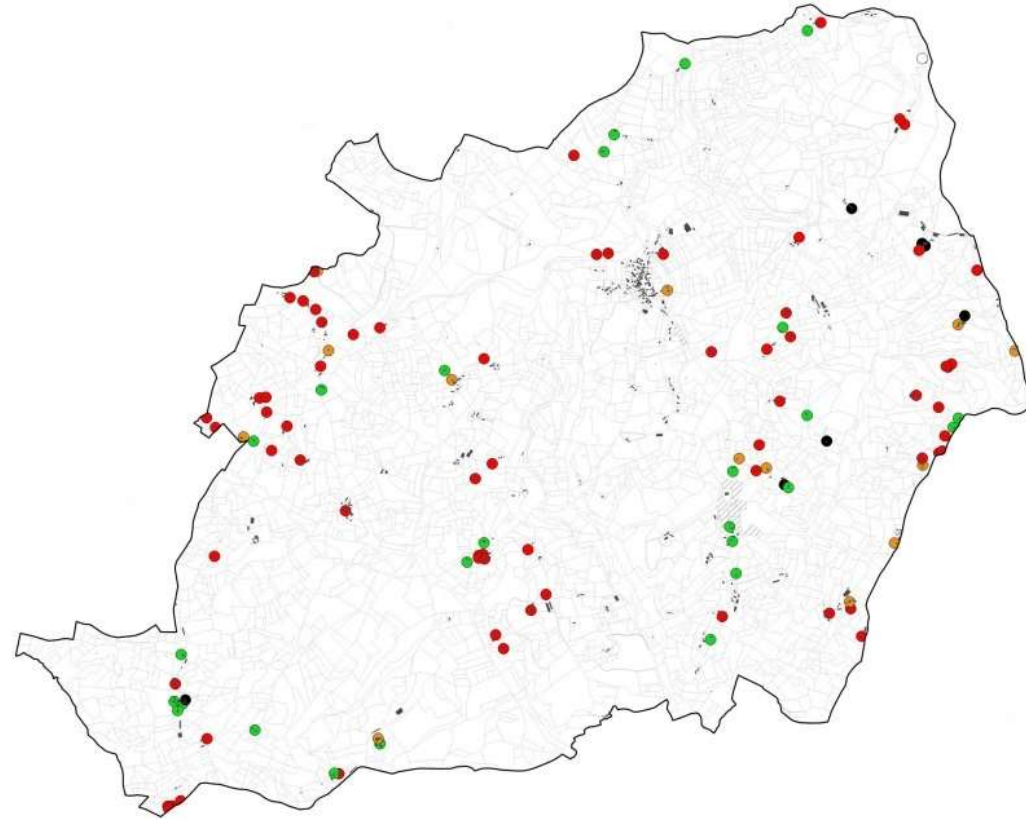
- Lit d'épandage
- Puisard
- Tertre d'infiltration
- Absence d'installation
- Installation indéfinie





Estimation de l'état du parc sur la base des données d'inventaire transmises par le SPANC

- Conforme
- Conforme sous réserve (défauts mineurs)
- Non conforme (défaut de sécurité sanitaire, installation incomplète, etc.)
- Absence d'installation
- Installation inconnue





2. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



2.1. Explication des choix retenus au sein du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 18 décembre 2018 et ont été fixées au regard des perspectives démographiques retenues à l'issue du diagnostic partagé à l'échelle des onze communes de Perpezac-Le-Blanc. Ces dernières visent à assurer un développement maîtrisé, établi en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire, afin de promouvoir un développement durable et peu impactant d'un point de vue environnemental.

2.1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal

➔ Les perspectives de développement et les besoins en foncier

La démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme repose sur des perspectives démographiques et économiques, établies au regard notamment des tendances observées au cours de la décennie écoulée, en tenant compte des dynamiques intercommunales. Sur la base de ces perspectives, des besoins en matière de création de logements et d'ouverture à l'urbanisation ont pu être déterminés à l'horizon 2032.

L'analyse démographique a mis en évidence une période de décroissance entre 1968 et 1999, suivi d'une croissance largement positive sur la période suivante avec +1% par an en moyenne entre 1999 et 2015, un peu moins dynamique sur la période récente (0,6%/an entre 2009 et 2015). Le renouvellement de la population, dû à un solde migratoire positif, est l'un des fondements de cette croissance démographique. Il est important de souligner que le solde naturel, négatif pendant de nombreuses années, devient positif sur la période récente. Le profil générationnel affiche une majorité de population âgée de 30 à 59 ans. Perpezac-le-Blanc fait partie des communes possédant une population plus jeune avec plus d'un quart de la population âgée de moins de 25 ans.

Si le desserrement des ménages s'est stabilisé sur la période récente (2,3 pers/ménage entre 2010 et 2015), sans un apport de populations extérieures dans les années à venir, ce dernier risque de réduire davantage pour se rapprocher de la moyenne nationale. Il peut être estimé que le nombre de personnes par ménage approchera les 2,2 personnes par ménage d'ici quelques années.

Perpezac-le-Blanc est un territoire attractif pour les ménages, ce qui est à mettre en lien avec une production de logements adaptés à leurs aspirations. La commune a accueilli 19 constructions neuves sur la période 2005-2014, soit une moyenne annuelle de 2,1 constructions par an. Près de 7,5 hectares ont été consommés à des fins d'habitat. Cette consommation s'est réalisée sous des formes peu denses (environ 2,5 lgts/ha).



Ainsi, le parc de logements s'est essentiellement développé au profit de grands logements (82,1% du parc est composé de T4/T5 et plus en 2015). Il s'agit majoritairement de maisons formant la résidence principale de leur propriétaire. En 2015, la commune comptait 4 appartements contre 275 maisons, ce qui témoigne d'un parc spécialisé. La diversification du parc de logements doit cependant être envisagée afin d'offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire dans les années à venir.

L'ensemble de ces constats a ainsi conduit la commune à faire le choix d'un scénario modéré d', mais établi en cohérence avec les objectifs de modération de consommation d'espaces et de production de logements fixés respectivement au SCoT Sud Corrèze et au PLH de la CABB.

Maintenir la croissance démographique afin de garantir un renouvellement de la population est apparu comme un objectif prioritaire. A ce titre, la commune souhaite créer les conditions de la poursuite de la croissance de démographique, en prévoyant d'accueillir environ 85 habitants supplémentaires d'ici 2030.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme devront donc permettre la réalisation **d'environ 40 logements** sur le territoire, soit 4 logements par an. Ce chiffre intègre les constructions induites par l'accueil de nouvelles populations, mais également les constructions à réaliser pour **répondre aux seuls besoins de la population résidente à Perpezac-le-Blanc**. Ce besoin est appelé **point mort**. Il correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison : du « desserrement des ménages », des besoins en matière de renouvellement du parc et de la variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants.

Cette estimation du nombre de logements à produire correspond à un besoin global en foncier à mobiliser de l'ordre de **6,6 hectares, hors rétention foncière**. La commune s'est fixé un objectif de **réduction de la consommation de l'espace** se traduisant pas le choix d'une plus grande densité bâti au sein des nouvelles opérations. A noter que cette densité est supérieure à celle produite au sein des opérations de construction réalisées au cours de ces dix dernières années, estimée à 2,5 lgts/ha. Elle repose sur les objectifs de densités brutes assignés par le SCoT Sud Corrèze aux communes qui prévoient de construire entre 3 et 5 logements par an, à savoir l'application d'une densité progressive de 6 à 7 lgts/ha d'ici 2030.



Densités moyennes imposées par le Schéma de Cohérence Territoriale SUD CORREZE (extrait du DOO)

COMMUNES DU POLE URBAIN (Brive, Malemort, Larche, Saint-Pantaléon-de-Larche, Varetz, Saint-Viance, Ussac, Cosnac)	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030		
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %		
		Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	
	Moins de 15 logements	9	1150	10	1350	12	1550	
	de + de 15 à 40 logements	10	1300	12	1500	14	1750	
	de + de 40 à 100 logements	13	1700	16	2050	18	2350	
	plus de 100 logements	24	2200	29	2550	33	2950	
COMMUNES DU RESTE DU TERRITOIRE DU SCoT SUD CORREZE	Programmation annuelle de logements envisagée par la commune	Objectifs de densité 2012-2018		Objectifs de densité 2019-2024		Objectifs de densité 2025-2030		
		+ 10 %		+ 30 %		+ 50 %		
		Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	Nbre de lgts/ha	SHON/ha en m ²	
		de 3 à 5 logements	5	650	6	750	7	900
		de + de 5 à 10 logements	7	850	8	1000	9	1150
	de + de 10 à 20 logements	9	1150	10	1350	12	1550	
	pôles d'équilibre et plus de 20 logements	10	1300	12	1500	14	1750	

Note technique :

Les objectifs de densités affichés correspondent à une densité brute.

La densité brute prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâti ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures.

Inversement, la densité nette ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée.

Source : DOO du SCoT SUD-CORREZE



Le Programme Local de l'Habitat a été approuvé fin 2016. Il comporte des objectifs de production minimale de logements. A Perpezac, l'objectif minimal proposé équivaut à 3 logements par an. En faisant le choix d'opter pour un objectif de 4 logements par an, le projet de PLU de la commune s'inscrit bien dans un rapport de compatibilité avec le PLH.

Il est supposé que la résorption de la vacance permettra de couvrir intégralement les besoins en résidences secondaires susceptibles d'apparaître durant la période. Ces paramètres n'impliquent donc aucune construction de logement. A noter que cette approche implique de ne pas considérer les éventuels logements vacants présents sur le territoire comme un potentiel en vue de la production de résidences principales.

Le desserrement de la taille des ménages et le renouvellement du parc impliquent un besoin de construction d'environ 4 logements à créer sur l'ensemble de la période pour couvrir les besoins de la population à son niveau estimé en 2019.

Au total, 44 logements sont à créer, soit une moyenne annuelle de 4 logements par an.

Les objectifs de densité sont proposés en cohérence avec le SCoT Sud Corrèze approuvé en 2012. Celui-ci fixe une densité de 6 logements par hectare pour la période 2019-2024 et 7 logements par hectare sur la période 2025-2030 pour les communes dont la production de logements est comprise entre 3 et 5 par an.

Les besoins fonciers résultant de la production de logements déduite du PLH sont majorés de 30% afin de prendre en compte différents facteurs qui peuvent freiner voire bloquer l'urbanisation des terrains tels que : la rétention foncière, des prix en inadéquation avec le marché, des offres concurrentielles extérieures au territoire,...

Synthèse des perspectives et besoins en foncier

LOGEMENTS A PRODUIRE SUR LE TERRITOIRE	
<i>Accueil de nouveaux habitants</i>	40
<i>Besoins en logements à population constante</i>	4
Total des logements à construire entre 2019 et 2030	44
Rythme annuel de production de logements	4
DENSITES PROPOSEES (SCOT)	
Densité proposée 2019-2024 (Logements par hectare)	6
Densité proposée 2025-2030 (Logements par hectare)	7
FONCIER A MOBILISER	
Besoin en foncier 2019-2024 (Hectares)	4
Besoin en foncier 2025-2030 (Hectares)	2,9
TOTAL(Hectares)	6,9
TOTAL avec rétention foncière de 30% (Hectares)	9



➤ Un besoin en foncier supérieur aux capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Repérage et caractérisation des espaces bâtis

L'analyse des potentialités de densification et de mutation a permis d'identifier le foncier résiduel disponible pour création de nouveaux logements au sein des espaces bâtis.

Le contour des espaces bâtis s'appuie sur la limite extérieure de la tâche urbaine existante en 2018 (indépendamment de la carte communale en vigueur), intégrant les espaces de jardins lorsqu'ils forment un ensemble avec la construction considérée.

Cette délimitation a été réalisée au plus proche des tissus bâtis et s'appuie également sur des éléments de rupture tels que :

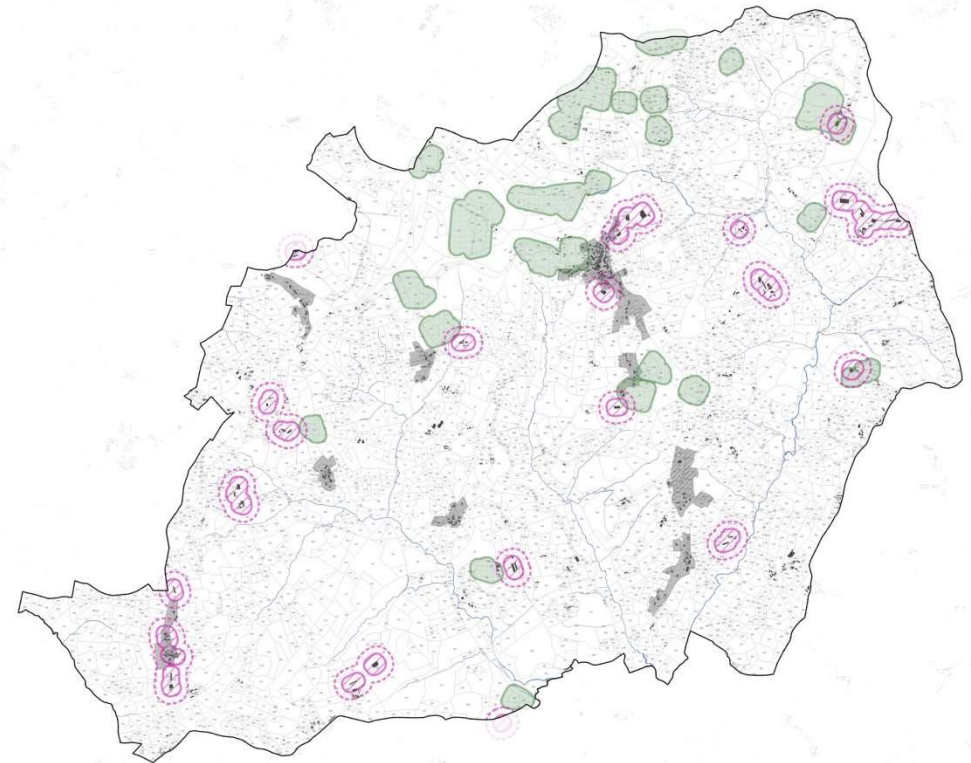
- des infrastructures routières et ferroviaires ;
- des modes d'occupation spécifiques revêtant une importance pour le cadre de vie (espaces naturels ou éléments de paysage) ou l'économie locale (espaces supports aux activités agricoles).

Les espaces bâtis pris en compte correspondent donc aux espaces où les constructions et leurs terrains attenants sont limitrophes et constituent un ensemble aggloméré artificialisé.

A cet égard, seuls les espaces agglomérés liés au bourg ou disposant d'une taille critique suffisante pour se voir être qualifiés d'espaces urbains ont été retenus, à savoir plus de 5 habitations. Ce seuil de 5 logements s'inspire de la doctrine locale qui qualifie comme hameau tous les ensembles **de plus de 5 habitations isolées**, constitués le cas échéants d'un noyau ancien souvent d'origine agricole et présentant une organisation groupée de l'habitat.

Dans ces emprises, ont été délimitées, les parcelles non bâties et les parcelles déjà bâties susceptibles de faire l'objet d'une division foncière.

Cartographie sur les parcelles non constructibles sur la commune de Perpezac-le-Blanc



Parcelles non constructibles

- Périmètres de 50m autour des vergers
- Périmètres de 100m autour des bâtiments agricoles
- Périmètre de 50m autour des bâtiments agricoles



Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

La stratégie de la commune, en vue de traduire les orientations générales du PADD, repose d'abord sur la mobilisation de terrains situés à l'intérieur des zones urbaines, mis en évidence dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis. Ainsi, dans le cadre de cette analyse, la superficie mobilisable a été évaluée à 9 hectares. Les contraintes issues de l'application des périmètres de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage et des vergers a été pris en compte et a permis d'enlever les parcelles contraintes du potentiel.

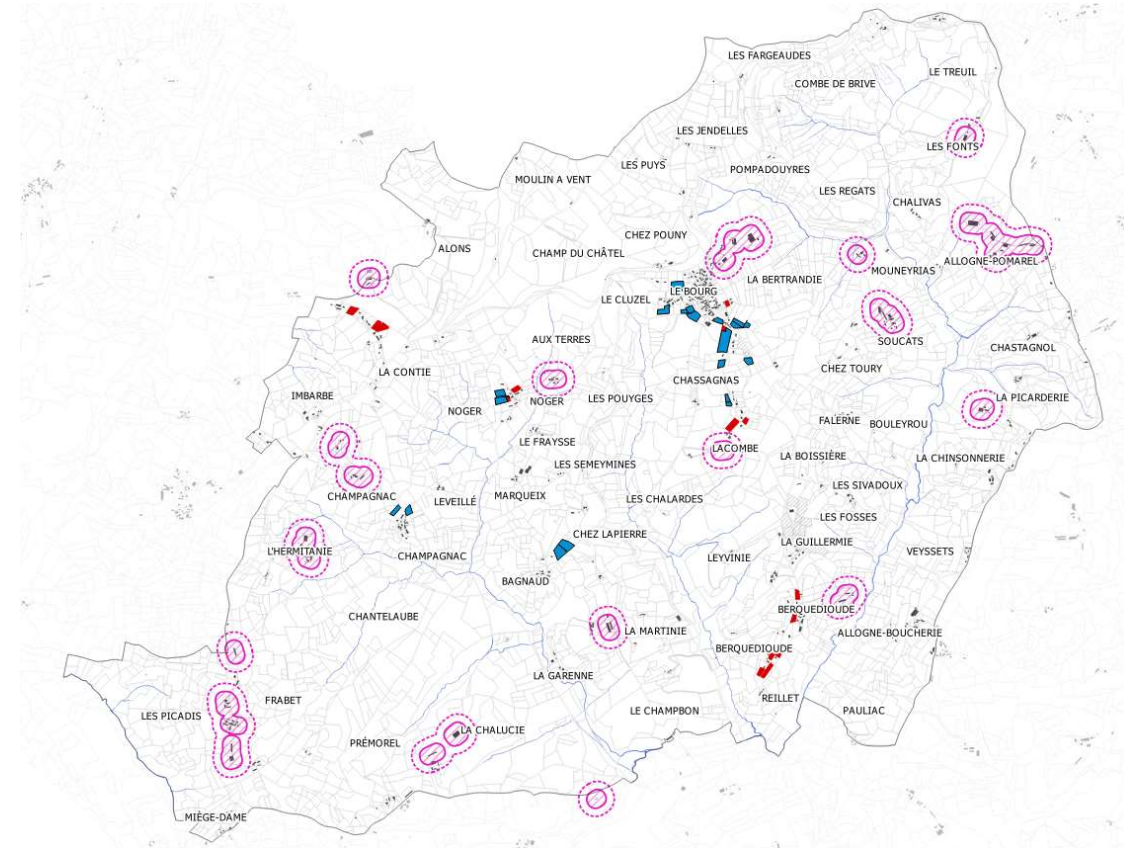
Au regard de la configuration des parcelles en question, de la densité des constructions prévue par le SCoT (6/7 logements à l'hectare), la réalisation d'environ 44 constructions neuves est ainsi envisagée. Plus de 20% des logements à construire pourront être réalisés en densification, soit 2,25 hectares en intensification. Cette analyse permet de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et ainsi prioriser la construction au sein de ces secteurs en intensification. Ces potentiels de densification sont peu présents au sein du bourg, et complétés par des potentiels situés au sein de hameaux (notamment La Contrie et La Guillermie).

Le potentiel de densification identifié au sein des espaces bâtis étant insuffisant pour satisfaire à l'intégralité des besoins en logements exprimés, 5,68 ha supplémentaires seront classés en zones constructibles à vocation habitat, pour la quasi totalité en continuité du bourg. L'urbanisation de ces secteurs permettra de répondre aux besoins restant à satisfaire en matière de production de logements.

Au regard de ces surfaces identifiées, la surface tend vers l'objectif du Zero Artificialisation Nette défini dans la loi « Climat et Résilience », en réduisant les surfaces constructibles, notamment au vu des surfaces identifiés dans la carte communale actuelle.

Les secteurs en extensions dans la continuité des quartiers comme Noger sont implantés à l'interface d'espaces déjà bâtis. N'étant pas aménagés et ne bénéficiant pas d'une desserte par les voiries et réseaux satisfaisante, ces secteurs ont fait l'objet d'un classement en zone AU. En zone A, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou

Cartographie sur les parcelles non constructibles et le foncier mobilisable sur la commune de Perpezac-le-Blanc



Foncier mobilisable

- Parcelles en extension destinées à de l'habitat
- Parcelles en intensification destinées à de l'habitat

Parcelles non constructibles

- ▭ Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles
- ▭ Périmètre de 50 m autour des bâtiments agricoles
- ▭ Périmètre de 50 m autour des vergers



d'intérêt collectif pourront être admises. Les secteurs Nt et Nx sont des secteurs de taille et de capacité limitées à destination touristique et d'activité économique. Ils permettront une évolution du bâti existant et l'accueil limité de nouvelles constructions.

L'évolution des constructions existantes pourra être autorisée (extensions et annexes) dans les conditions prévues par la CDPENAF19 et des bâtiments classés en zone agricole ou naturelle pourront faire l'objet d'un changement de destination.

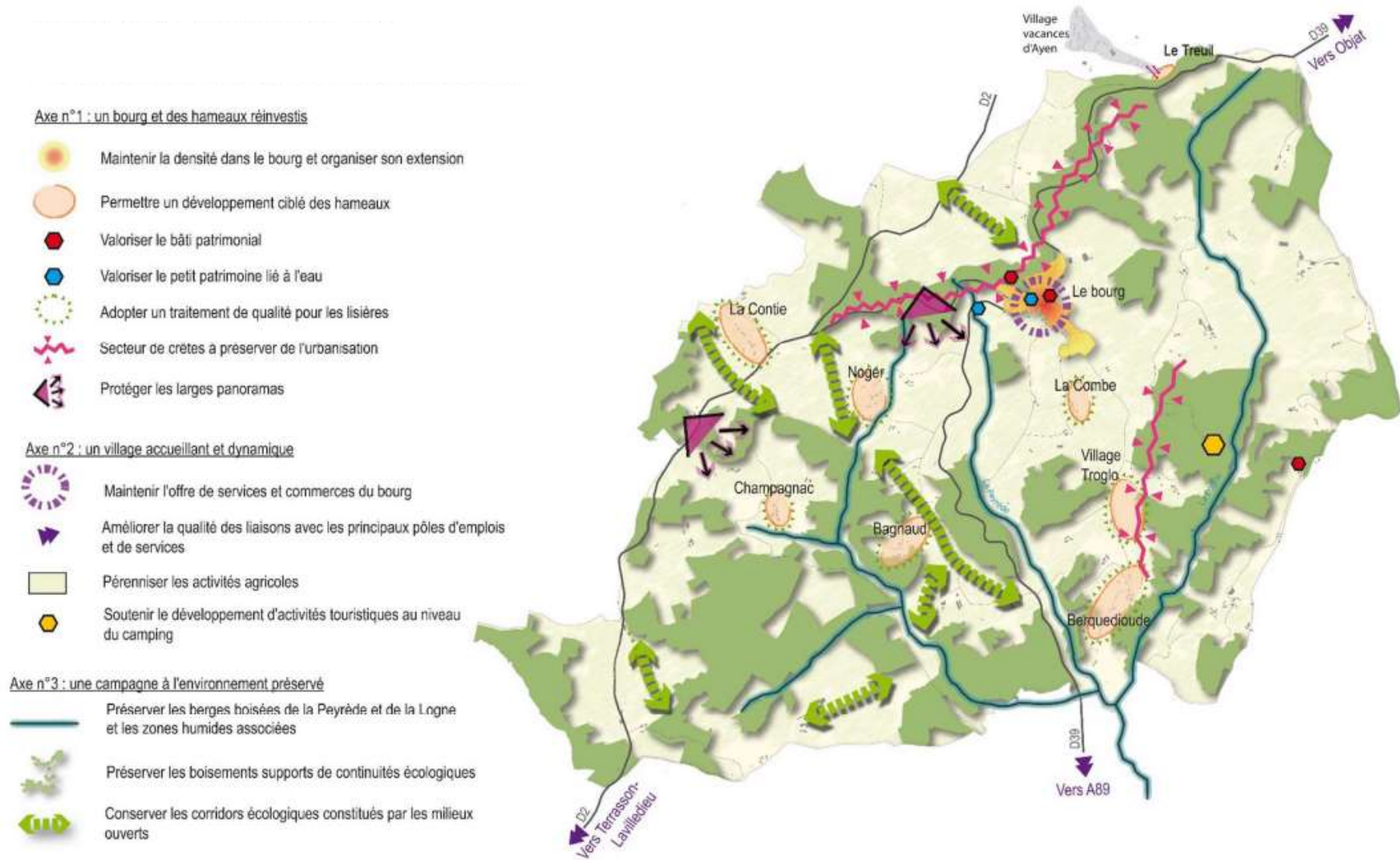
2.1.2. Les axes fondamentaux du PADD

Les orientations définies dans le PADD traduisent la volonté communale de conforter le dynamisme du territoire et de garantir une qualité du cadre de vie à la campagne. L'un des principaux enjeux du PLU réside dans la capacité de la commune à identifier les secteurs les plus à même d'accueillir les futurs développements. Parallèlement, les paysages agricoles et naturels participent à la qualité du cadre de vie et représentent un enjeu de préservation et cela tant pour des motifs culturels, écologique qu'économique. Cette volonté se trouve une traduction dans les choix de développement et les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace inscrits dans le PADD.

En synthèse, les éléments du parti d'aménagement retenu par la collectivité sont construits et organisés autour de 3 axes principaux explicités ci-après :

- ⇒ **AXE 1 : UN BOURG ET DES HAMEAUX REINVESTIS**
- ⇒ **AXE 2 : UN VILLAGE ACCUEILLANT ET DYNAMIQUE**
- ⇒ **AXE 3 : UNE CAMPAGNE A L'ENVIRONNEMENT PRESERVE**

Enfin, il semble indispensable de rappeler que ce projet de territoire a vocation à être pensé en cohérence avec les orientations retenues à l'échelle d'un territoire plus vaste que celui de la commune, dans un souci de compatibilité avec les orientations et objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale SUD-Corrèze.



Synthèse cartographique des orientations du PADD



AXE 1 | UN BOURG ET DES HAMEAUX REINVESTIS

➤ Une armature consolidée : un bourg et des hameaux habités

La commune de Perpezac-le-Blanc s'inscrit dans la continuité des objectifs SCoT en réalisant un développement raisonné notamment en limitant la consommation d'espaces avec une enveloppe foncière d'environ 9 ha et en encourageant la prise en compte des principes de développement durable dans la réalisation des nouvelles opérations.

Ainsi, 1,3 hectare est dédié à la densification du tissu existant. Ce n'est qu'à partir de ce potentiel de densification, que des besoins fonciers en extension ont été déterminés, afin d'être en cohérence avec les objectifs démographiques déterminés. Les potentialités en extensions consommeront notamment des terres agricoles cultivées et non cultivées. Elles consommeront également des espaces de jardins

Les densités moyennes ainsi retenues afin d'assurer un équilibre entre la rationalisation de l'occupation de l'espace et la préservation du cadre de vie sont celles fixées par le SCoT **pour l'estimation des besoins en foncier à ouvrir à l'urbanisation pour les onze ans à venir. Cette densité repose sur les objectifs de densités brutes assignés par le SCoT Sud Corrèze aux communes qui prévoient de construire environ 4 logements par an, à savoir l'application d'une densité progressive de 6 à 7 lgts/ha d'ici 2030.**

Cet axe traduit également la volonté de favoriser la réhabilitation des anciennes bâtisses inoccupées, toujours avec pour objectif de consommer le moins d'espaces possible mais aussi dans un objectif de conservation du petit patrimoine local. En ce qui concerne les nouvelles constructions, il est prescrit ici d'organiser leur accueil de préférence au sein des tissus existant du bourg, d'un espace bâti, cette organisation veille notamment à lutter contre le mitage mais aussi à rendre plus accessible ces nouvelles constructions (réseau viaire, réseau d'eau et d'assainissement). Enfin, la commune de Perpezac est consciente qu'elle doit entretenir une dynamique d'accueil de population en accord avec l'offre en équipements, commerces et services de proximité et qu'elle doit œuvrer à la diversification de l'offre en logements pour répondre aux évolutions sociodémographiques, le but étant d'adapter l'offre à la demande en se souciant des différents besoins des nouveaux arrivants.

Un développement urbain cohérent passera également par des extensions urbaines localisées en périphérie immédiate des espaces urbains constitués. Ce point est essentiel concernant l'économie des espaces notamment naturels et agricoles. Par ailleurs, afin de réaliser un développement urbain la commune souhaite organiser l'accueil de nouveaux logements dans les hameaux de La Combe, Noger, La Contie, Champagnac, Village Troglo, Berquedioude, Bagnaud.

Cet axe a pour objectif de modérer la consommation d'espace naturels et agricoles en identifiant des potentialités de construction au sein de l'enveloppe urbaine. Ce sont 2,18 ha qui ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine afin de pouvoir limiter l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.



➤ Des espaces publics de qualité : un bourg et des hameaux mis en valeur

Les principes d'aménagements proposés (desserte, traitement des limites, aménagement paysager des lisières urbaines, etc.), qui doivent être respectés lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones et de proposer des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles de qualité.

La commune souhaite également intervenir sur la qualité des cadres de vie du bourg et des hameaux. Le projet de développement de la commune vise en ce sens à promouvoir des espaces publics de qualité grâce à la poursuite de la mise en valeur du bourg par le réaménagement des rues et la réalisation de stationnement notamment.

La traduction réglementaire du projet s'attache donc à prévoir des places de stationnement en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées. Les besoins en stationnement seront également intégrés dans les opérations de construction afin d'éviter le stationnement gênant sur les voies publiques.

La municipalité désire améliorer les circulations au sein de la commune par la sécurisation de la traversée du bourg, et de la RD 51 au niveau de la Mairie et de l'Ecole. Cette orientation n'a pas nécessité de traduction réglementaire et souligne l'intention de la collectivité d'apaiser les circulations au sein du centre-bourg et de ses équipements publics.

➤ **UN PATRIMOINE BÂTI ET ARCHITECTURAL A VALORISER : UN BOURG ET DES HAMEAUX A L'IDENTITE PRESERVEE.**

Le parti pris de la commune dans ses choix de développement et d'aménagement vise à valoriser le patrimoine historique et l'identité de la commune par la mise en valeur de son architecture locale. Différentes orientations permettent de protéger les éléments bâtis ou naturel et d'assurer un développement urbain respectueux de l'identité rurale du territoire.

Afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines du bourg, le choix a été fait de définir des dispositions réglementaires particulières et adaptées aux spécificités architecturales de cette dernière, notamment en matière des gabarits, de l'implantation du bâti et de l'aspect extérieur des constructions. Ces dispositions visent à préserver l'identité architecturale du bourg, à assurer la qualité urbaine des opérations futures et à accompagner la réalisation de projets architecturaux contemporains.

L'objectif de protection du cadre de vie et du paysage, se traduit par un développement urbain en continuité des zones construites, l'amélioration du traitement des lisières urbaines dans les projets de construction mais également par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées. Les règles de volumétrie, d'implantation du bâti ou encore de gestion des espaces libres ont ainsi été travaillées de façon à adapter les hauteurs, l'aspect extérieur, la part du végétal au contexte des quartiers structurants et des secteurs en extension urbaine. Par ailleurs, ces dispositions ont été différenciées selon qu'il s'agit de projet de constructions neuves ou de rénovation de bâtis anciens, dans le but de préserver l'identité architecturale locale tout en permettant une diversité.

La préoccupation de la commune dans son projet de développement et d'aménagement a été de garantir une protection des éléments patrimoniaux. Le projet de PLU permettra d'identifier des éléments de patrimoine vernaculaire (fontaines, lavoirs, châteaux).

De plus, afin de participer plus largement à la préservation du patrimoine communal, des bâtiments désaffectés présentant un certain intérêt patrimonial ou architectural en zone agricole et naturelle pourront faire l'objet de changement de destination afin d'éviter la multiplication de bâtiments à l'abandon, voire de ruines, qui ternissent l'image de territoires ruraux.



AXE N°2 : UN VILLAGE ACCUEILLANT ET DYNAMIQUE

➤ Pérenniser l'offre en services du quotidien : un village vivant

La municipalité souhaite affirmer l'attractivité de la commune en garantissant une offre en équipement en maintenant les services publics de proximité, en œuvrant à l'animation de l'école véritable source de dynamisme communal et en autorisant la mixité en zone urbaine en permettant l'implantation d'activités compatibles avec la proximité d'habitations (bureaux, commerces, artisanat).

À cet effet, des dispositions réglementaires spécifiques ont été élaborées et permettent de maintenir des équipements communaux de proximité intégrés dans les tissus urbains et autorisent une mixité fonctionnelle en zone urbaine.

Le développement de l'attractivité de Perpezac passe également par une offre de logements adaptés aux besoins de la population et en lien avec les évolutions sociodémographiques. La commune désire continuer à proposer une offre en logements adaptée aux profils et aspirations de jeunes ménages en encourageant la diversité dans le statut d'occupation (primo-accession/location) et en prévoyant une majorité de logements individuels en accession dans les futures opérations.

➤ Mettre à disposition des réseaux de communication et de transports performants : un village connecté

Perpezac pour ambition de devenir un village connecté, de ce fait la commune travaille aux côtés du Conseil Départemental pour assurer le déploiement du réseau fibre optique en visant particulièrement le raccordement des nouvelles constructions. Une meilleure connexion numérique permettrait au territoire d'être plus attractif en visant notamment les jeunes qu'on sait de plus en plus connectés et même parfois dépendant à ce réseau numérique d'un point de vue professionnel.

La municipalité désire améliorer les conditions d'accessibilité du village afin de favoriser les nouvelles mobilités. Une proximité des nouveaux quartiers aux équipements, commerces et services du quotidien sont ainsi privilégiés grâce à l'identification de secteurs urbanisables à proximité du bourg et à la mise en place de dispositions réglementaires adaptées accompagnant la densification des secteurs libres dans le bourg. La municipalité souhaite également compléter les circulations au sein de la commune par l'amélioration de qualité des liaisons avec les principaux pôles d'emplois et de services et encourager le développement des modes doux. Ces orientations n'ont pas fait l'objet d'une traduction réglementaire mais soulignent l'intention de la collectivité d'intervenir sur les circulations de la commune.

L'amélioration de la couverture numérique du territoire est importante pour la commune. A l'heure du tout numérique, l'accès à internet est un enjeu primordial pour la cohésion sociale et un bien essentiel. Le PLU est ainsi l'occasion de poursuivre et d'affirmer cette ambition en œuvrant aux côtés du Conseil Départemental pour assurer le déploiement du réseau fibre optique. Afin de faciliter le raccordement des futures constructions, les obligations en la matière pourront être rappelées. De la même manière, il s'agira de participer au développement du réseau mobile 4G sur le territoire en lien les partenaires compétents.



➤ Stimuler la création d'emplois : un village actif

Les développements urbains connus depuis les dix dernières années ont largement été effectués au détriment des espaces cultivés et des activités agricoles existantes supports de l'identité rurale de la commune. Le territoire communal présente ainsi une forte sensibilité paysagère, tant aux abords du bourg ancien qu'au sein des espaces cultivés.

Créer les conditions favorables à la pérennité de l'agriculture est ainsi une condition de l'attractivité de la commune et de la préservation de son identité. Les élus municipaux ont souhaité marquer clairement leur volonté de préserver les activités d'exploitation. Les choix de zonage et de règlement reflètent cette ambition. Les espaces agricoles ont fait l'objet d'une identification particulière au plan de zonage, par un classement au sein d'une zone dédiée. Cette dernière recouvre ainsi l'ensemble des espaces cultivés ou pouvant être remis en culture dans les années à venir et a vocation à permettre une constructibilité limitée. La municipalité a souhaité valoriser l'agriculture locale et favoriser la découverte de son territoire en permettant la diversification des activités agricoles.

L'attrait touristique des espaces exploités passe également par la reconversion de bâtiments anciens, leur préservation et leur mise en valeur. Les dispositions réglementaires en la matière permettront l'évolution et l'extension des constructions destinées à l'habitation. Bon nombre des anciennes granges font parties intégrante du tissu urbain, les dispositions réglementaires permettront donc leur évolution et leur extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La municipalité souhaite également conforter et développer l'offre touristique en permettant notamment la valorisation d'anciennes bâtisses traditionnelles (gîtes, chambres d'hôtes) présentes dans les espaces agricoles. Dans cet objectif, des dispositions règlementaires adaptées ont été prévues afin de permettre l'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'identification d'un secteur de projet d'hébergements touristique et l'élaboration de règles dédiées permettront de développer l'attrait touristique de Perpezac.

AXE N°3 : UNE CAMPAGNE A L'ENVIRONNEMENT PRESERVE

➤ Conserver la richesse écologique de la commune

Le territoire de Perpezac dispose d'un patrimoine naturel d'une grande valeur. Les milieux associés aux zones humides dues aux cours de la Logne et de la Peyrède sont d'une richesse écologique et paysagère non négligeable. Les boisements et les structures bocagères formées par les haies, contribuent de manière sensible à la régulation des débits de ruissellement, à l'infiltration des eaux de pluie et au maintien des sols dans les secteurs les plus pentus.

Ces milieux naturels en lien avec les espaces agricoles jouent un rôle central dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, en permettant la dissémination et l'accomplissement du cycle de vie de nombreuses espèces floristiques et à limiter les conflits de voisinage.

Dans une logique de compatibilité avec les orientations du SCoT en matière de préservation des espaces naturels de l'agglomération, les dispositions réglementaires du PLU visent à préserver les espaces de nature et des espaces nécessaires aux déplacements des espèces en protégeant spécifiquement **de la Logne et de la Peyrède ainsi que ses principaux affluents, la végétation des bords de ruisseau (haies, ripisylves) et les milieux humides périphériques, les ensembles boisés et bocagers les plus importants pour le réseau écologique.** L'identification des ripisylves et des ensembles boisés qui marquent fortement le paysage, le classement des espaces non cultivés ou ayant une fonctionnalité écologique en zone naturelle, la



mise en place de recul de part et d'autre des berges des cours d'eau, etc., sont autant de choix qui contribuent à la sauvegarde de la richesse écologique du territoire, à éviter la destruction des corridors écologiques et à préserver les vues offertes sur le grand paysage depuis le Bourg et les hameaux.

Le respect de l'intégrité des réservoirs de biodiversité comme la préservation des espaces boisés ou encore des zones humides permet de garder des espaces où la richesse écologique peut se maintenir sans difficulté et où elle peut circuler. Enfin, l'importance du maintien des continuités écologiques de la trame verte identifiées au-delà du territoire communal est aussi traduite dans cet axe, avec pour objectif de venir soutenir les secteurs à enjeux écologique.

Les points de vue remarquables du territoire donnant à voir les paysages environnants, notamment sur les secteurs de crêtes, seront préservés et les ouvertures présentes au sein du bâti ancien formant des belvédères sur la campagne seront valorisées.

➤ **REDUIRE LES SOURCES DE POLLUTION ET DE NUISANCES**

Le projet de développement vise à promouvoir une gestion raisonnée et anticipée de la ressource en eau afin de répondre aux besoins à venir sans renforcer la pression sur la ressource. La commune a souhaité subordonner la délivrance d'autorisation de construire au raccordement au réseau collectif d'alimentation en eau potable afin de maîtriser les prélèvements sur la ressource.

La gestion de l'eau et la maîtrise des pollutions susceptibles de l'affecter justifie également l'édiction d'orientations visant à lutter contre les pollutions diffuses des eaux superficielles et des nappes phréatiques. La réflexion a ainsi été marquée par le souci d'assurer l'adéquation du développement avec la configuration et la capacité des ouvrages et réseaux d'eau et d'assainissement collectif. L'ensemble des zones U et AU du bourg se trouve concerné par l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il existe. Les dispositions protectrices adoptées dans les zones A et N ne permettent pas, par ailleurs, d'envisager le développement de l'urbanisation via des dispositifs autonomes d'assainissement. Seuls les hameaux constructibles pourront voir admis des logements nouveaux, sous réserve de la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome adaptés aux caractéristiques des sols et conformes à la réglementation en vigueur.

La commune de Perpezac est concernée par une sensibilité à l'aléa remonté de nappe qui touche notamment le long de la Logne et de la Peyrède. L'aménagement de nouvelles constructions dans les fonds de vallon pourrait conduire à renforcer l'exposition des biens aux conséquences des effets de la remontée de nappe (infiltration de l'eau). De plus, le contexte géologique du territoire soumet la commune à des risques de mouvement de terrain (retrait/gonflement d'argile) qui peuvent occasionner des dommages sur les constructions.

En n'octroyant pas de droit nouveau à construire pour la création de nouvelles habitations dans les secteurs sensibles à l'inondation, la municipalité a souhaité limiter le risque d'exposition des personnes et des biens. Les dispositions réglementaires spécifiques permettront de limiter le risque d'imperméabilisation excessive des sols et les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales.

Le recours aux énergies renouvelables sera favorisé pour pouvoir s'approcher peut-être d'une certaine autonomie des constructions par exemple ou bien d'au moins tendre vers une réduction considérable de la consommation d'énergie. De plus, la réhabilitation de logements vacant et/ou dégradés sera favorisée afin de réduire le phénomène de précarité énergétique.



2.2. Explication des choix retenus pour le dessin de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

2.2.1. Le périmètre d'application des orientations d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies conformément aux articles L.151-6 à 7 et R.151-6 à 8 du Code de l'Urbanisme.

Elles s'appliquent selon un principe de compatibilité, moins strict que le principe de conformité avec les dispositions réglementaires. Ce principe laisse au maître d'ouvrage une marge de manœuvre d'adaptation dans la conception de son projet d'aménagement ou de construction, dès lors que le projet respecte les objectifs décrits dans l'OAP et permet leur mise en œuvre.

Les OAP sont en cohérence avec les orientations et objectifs inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dix sites à vocation d'habitat sont concernés par des OAP, ces secteurs se trouvent dans le centre-bourg de la commune ou bien à sa proximité au sein du lieu-dit Noger. Ils visent la réalisation de nouveaux quartiers d'habitations afin de répondre aux besoins identifiés pour les années à venir.

Ces orientations déclinent :

- ➔ Des orientations de programmation qui concernent notamment la vocation dominante des espaces à urbaniser et la typologie des logements
- ➔ Une orientation de programmation qui concerne notamment la vocation dominante des espaces à urbaniser pour l'équipement
- ➔ Des orientations en matière d'organisation et d'équipement, concernant notamment les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement aux voies existantes
- ➔ Des orientations paysagères et environnementales permettent de maintenir des espaces inconstructibles et des trames plantées, à concerver ou à créer, ainsi que des principes d'intégration paysagère.

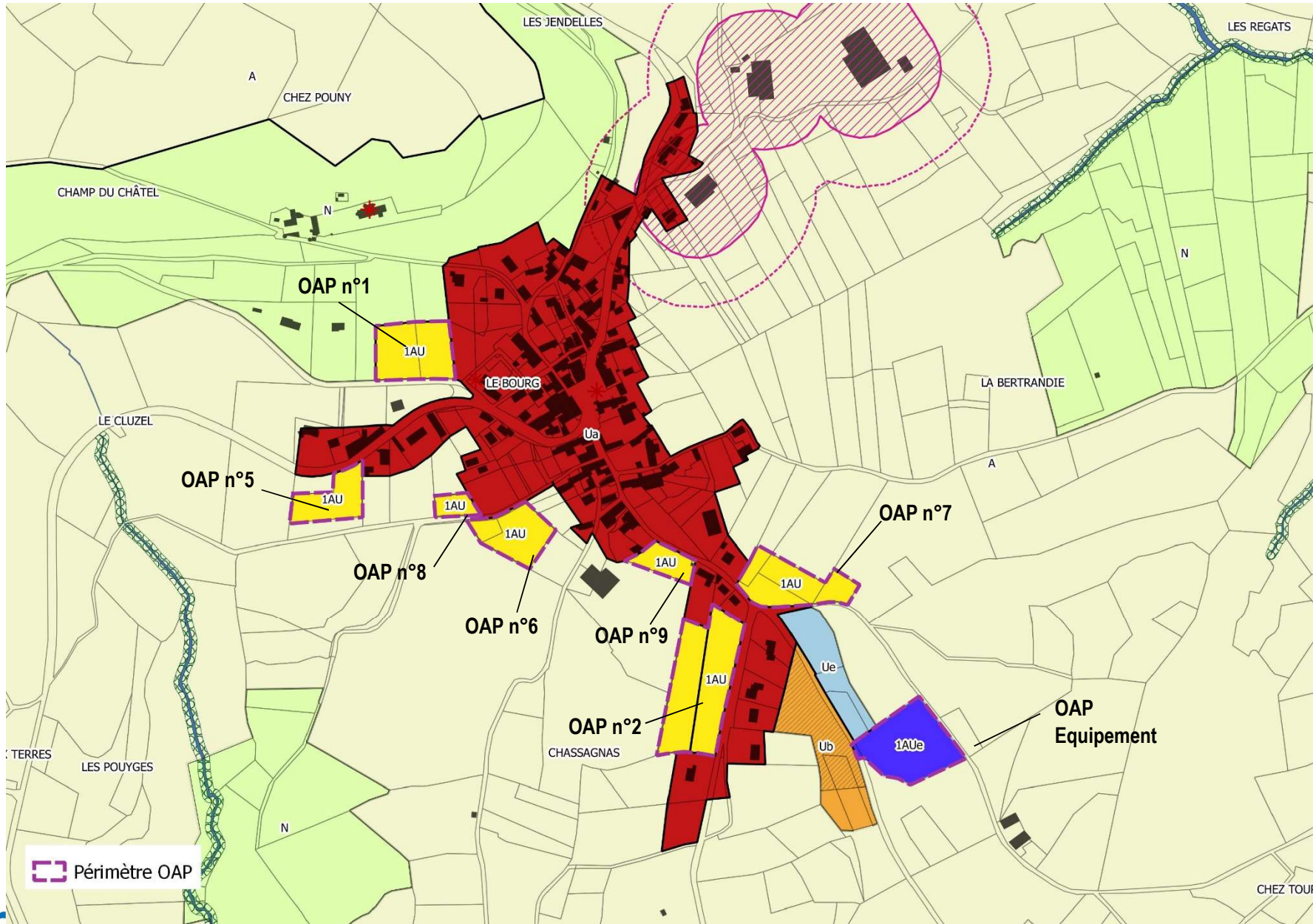
Dix orientations d'aménagement et de programmation ont été dessinées :

Chaque site a fait l'objet d'une visite de terrain pour vérifier la faisabilité des opérations au regard de la topographie, de l'accessibilité, des périmètres de réciprocité lié à la présence de bâtiments agricoles et de l'intégration paysagère du projet.

Ces OAP ont vocation à orienter le développement futur de ces secteurs, en raison de leur positionnement stratégique.

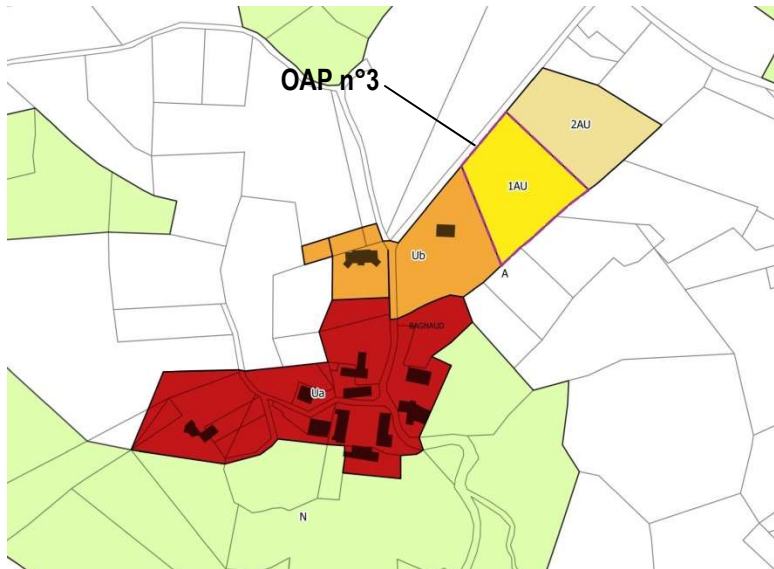


Zoom sur le bourg de Perpezac-le-Blanc montrant les OAP du projet de PLU



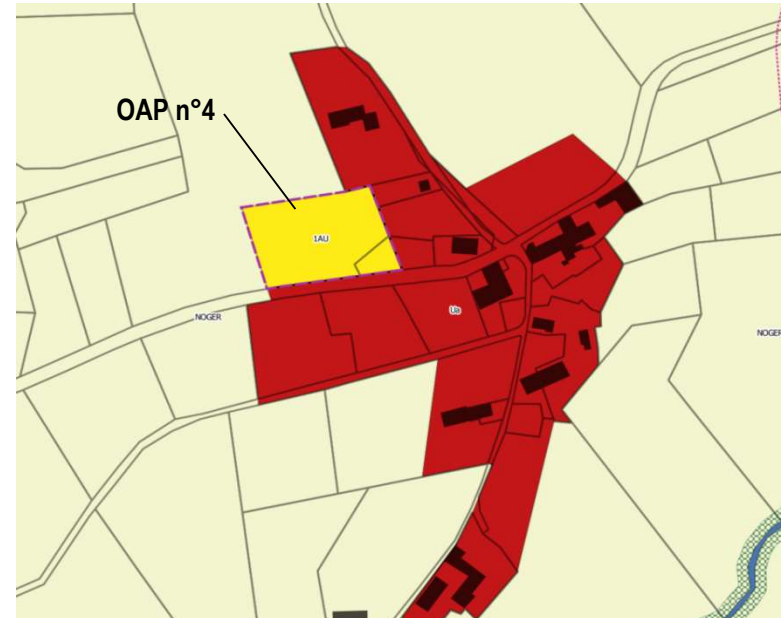


Zoom sur l'OAP n°3 de Perpezac-le-Blanc



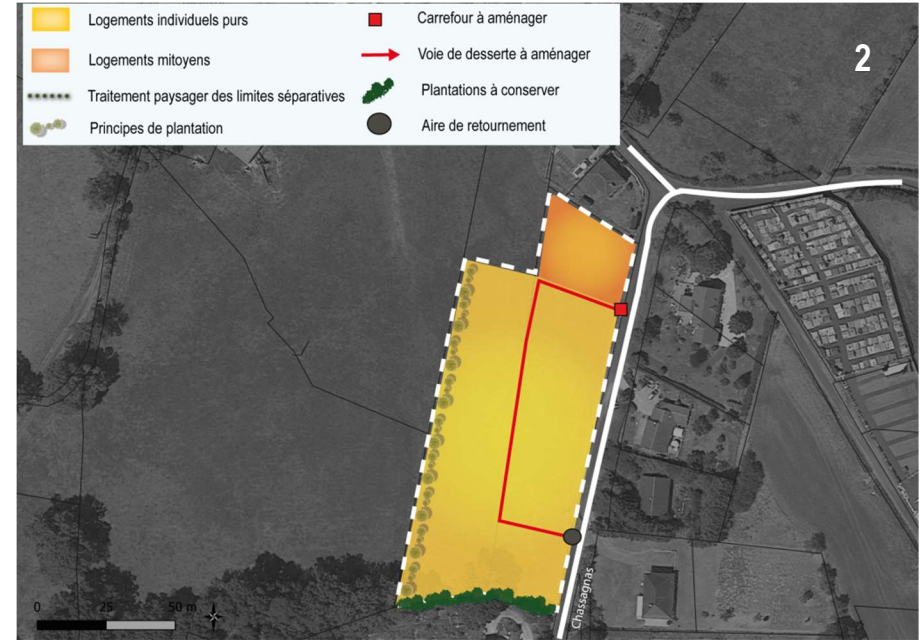
 Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation

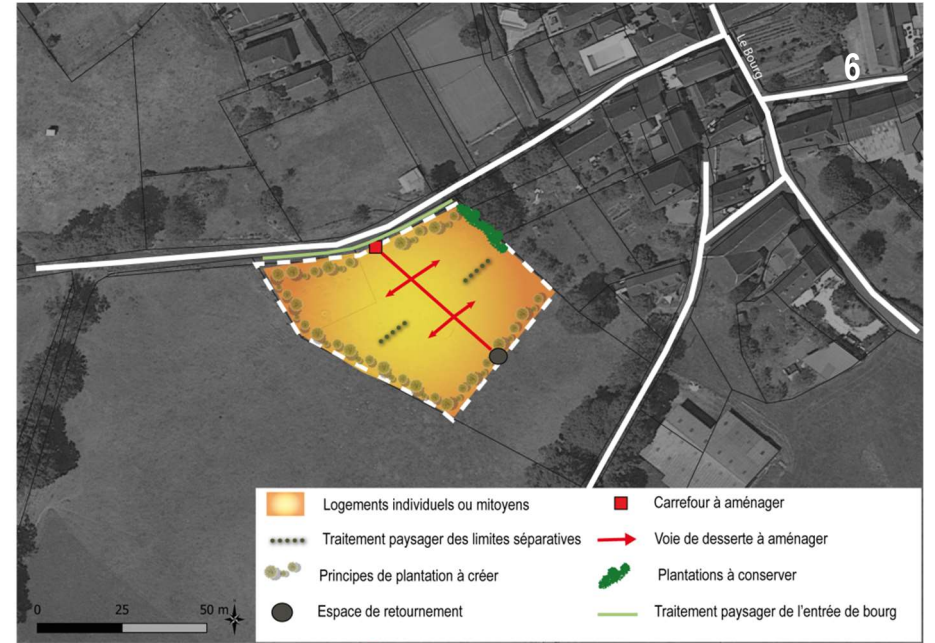
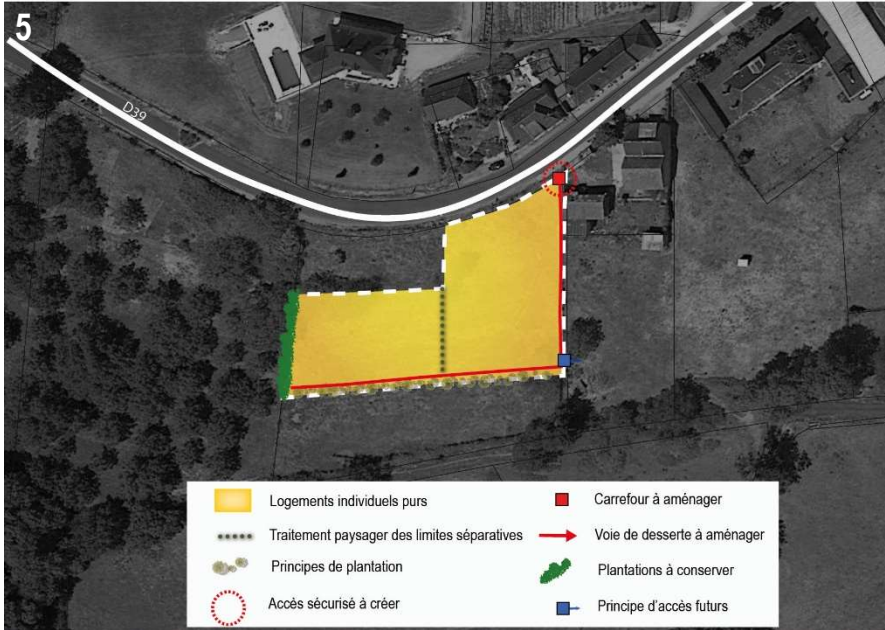
Zoom sur l'OAP n°4 de Perpezac-le-Blanc



 Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation

N° de secteur	Nom du secteur	Zonage	Surface (ha)
1	LE BOURG 1	1AU	0.44
2	CHASSAGNAC	1AU	0.82
3	BAGNAUD	1AU/2AU	0.41
4	NOGER	1AU	0.22
5	LE BOURG 2	1AU/ N	0.27
6	LE BOURG 3	1AU	0.32
7	LE BOURG 4	1AU	0.44
8	LE BOURG 5	1AU	0.09
9	LE BOURG 6	1AU	0.16
10	SUD	1AUe	0.55

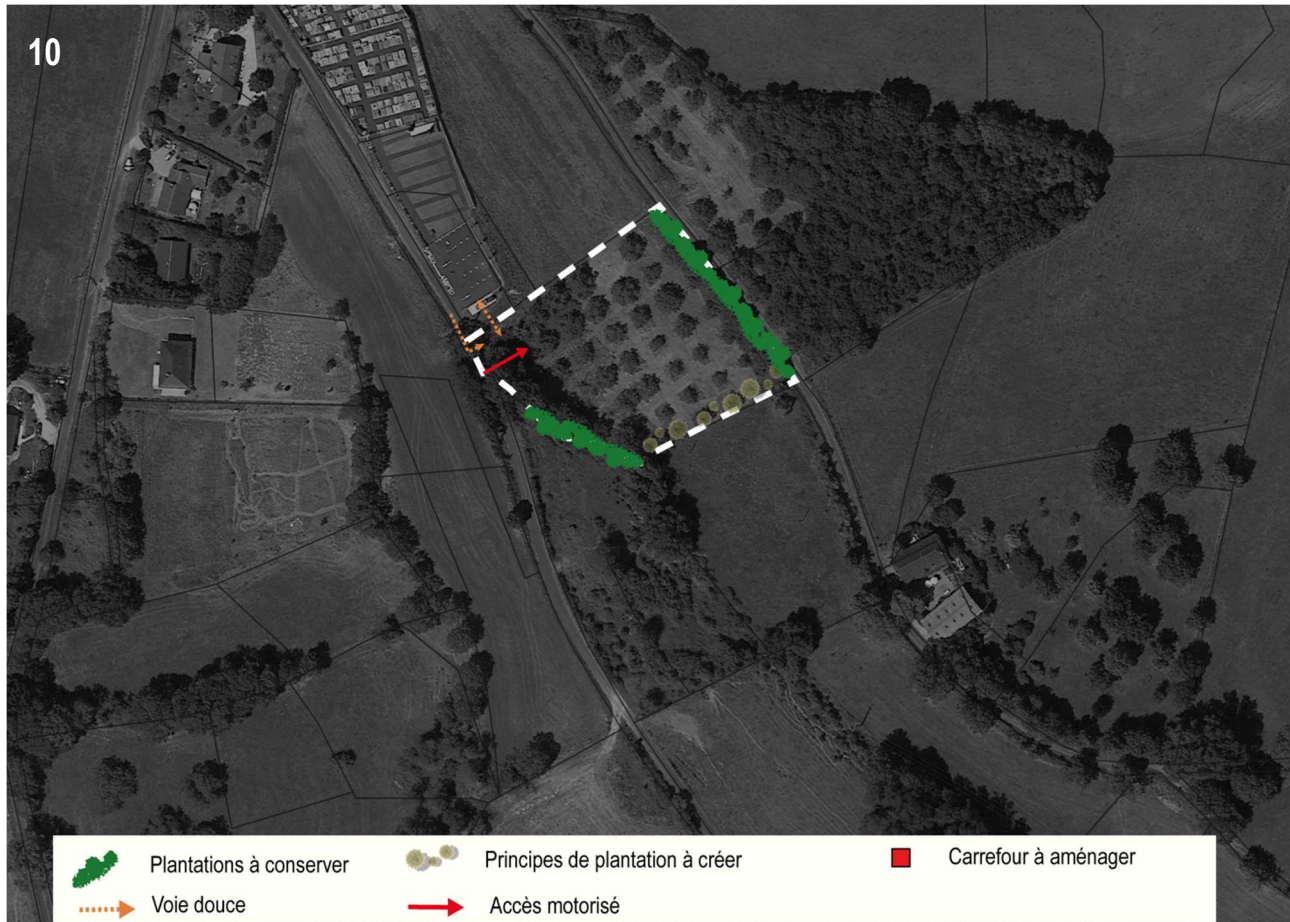








OAP à vocation d'équipement :





2.2.2. Des orientations en cohérence avec le PADD

Ces secteurs constituent des espaces stratégiques, notamment grâce aux conditions de desserte par les voies et réseaux dont ils disposent. Ainsi, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble. Ils visent la réalisation de nouveaux quartiers d'habitations afin de répondre aux besoins identifiés pour les dix années à venir tout en préservant au mieux le cadre naturel et agricole.

Le choix de formuler des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs de développement envisagés au PLU vise à répondre à différents objectifs inscrits au PADD :

- **Anticiper un développement urbain cohérent, s'inscrivant dans la continuité des tissus urbains existants** : en organisant l'ouverture à l'urbanisation dans le prolongement du hameau Chez Lapiere,
- **Valoriser l'identité par une mise en valeur de l'architecture locale** : en garantissant l'insertion paysagère des constructions à venir par des principes de plantation, des traitements paysagers des lisières et la préservation de boisements existants,
- **Améliorer les circulations au sein de la commune** : les voiries devront respecter les principes de dessertes et d'accès fixés dans les OAP. L'objectif est de faciliter les entrées et sorties sécurisées du site en limitant la création de nouveaux accès sur les voies départementales et en priorisant l'utilisation d'accès existants. Les voies et accès seront configurés de manière à permettre une desserte optimisée des différentes zones, afin d'éviter notamment la constitution d'enclaves inconstructibles et d'assurer un bouclage des zones ouvertes à l'urbanisation.
- **Créer des conditions favorables à la pérennité de l'agriculture** : en limitant les conflits d'usage, en concentrant l'urbanisation en continuité des tissus bâtis existants, éloignés de bâtiments d'exploitation agricole en activité. Les lisières végétalisées en bordure de site serviront également d'espace tampon entre les constructions nouvelles et les espaces cultivés.



2.2.3. Echancier des zones à urbaniser

L'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme prévoit que "Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant."

L'échancier prévisionnel de Perpezac-le-Blanc concerne les zones 1AU et 2AU. Il offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant à la fois :

- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les secteurs considérés ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire...) ;
- Les équipements et réseaux existants ou projetés.

Cet échancier prévisionnel a été déterminé selon trois « termes » possibles, s'inscrivant logiquement à l'échéance du PLU (environ 10 ans) :

- le court terme pouvant se situer entre 0 et 3 ans ;
- le moyen terme pouvant se situer entre 3 et 5 ans ;
- le long terme pouvant se situer à 5 ans et au-delà (notamment les secteurs classés en 2AU).



Echéancier		
Court	Moyen	Long
0 – 3 ans	3 – 5 ans	> 5 ans

- Secteurs à vocation principale d'habitat

N° du secteur	Nom du secteur	Zonage	Echéancier		
			Court	Moyen	Long
OAP 1	Le Bourg 1	1AUB		X	
OAP 2	Chassagnac	1AUB			X
OAP 3	Bagnaud	1AUB	X		
OAP 4	Noger	1AUB	X		
OAP 5	Le Bourg 2	1AUB	X		
OAP 6	Le Bourg 3	1AUB			X
OAP 7	Le Bourg 4	1AUB		X	
OAP 8	Le Bourg 5	1AUB	X		
OAP 9	Le Bourg 6	1AUB			X



2.3. Explication des choix retenus pour le règlement

➔ Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<p><u>Secteur UA</u> Tissus anciens du bourg</p> <p><u>Secteur UB</u> Tissus mixtes à vocation d'habitat</p> <p><u>Secteur UE</u> Emprises réservées aux équipements publics</p>	<p><u>Zone 1AU</u> Zone ouverte à l'urbanisation, à vocation d'habitat</p> <p><u>Zone 1AUe</u> Zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'équipement</p> <p><u>Zone 2AU</u> Zone à urbaniser différée à dominante d'habitat</p>	<p><u>Zone A</u> Espaces agricoles réservés à l'exploitation des terres</p>	<p><u>Zone N</u> Espaces naturels à protéger</p> <p><i>Nx : STECAL à vocation d'activités artisanales</i></p> <p><i>Nt : STECAL à vocation d'hébergement touristique</i></p>

➔ Un règlement thématique

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

Le règlement du PLU de Perpezac propose une organisation divisée par zones. En effet chaque zone différenciée (UA, UB, UE, 1AU, 2AU, A et N) dispose d'un chapitre particulier. Dans chaque chapitre l'organisation suit la nomenclature nationale suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités :

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III- Équipement et réseaux



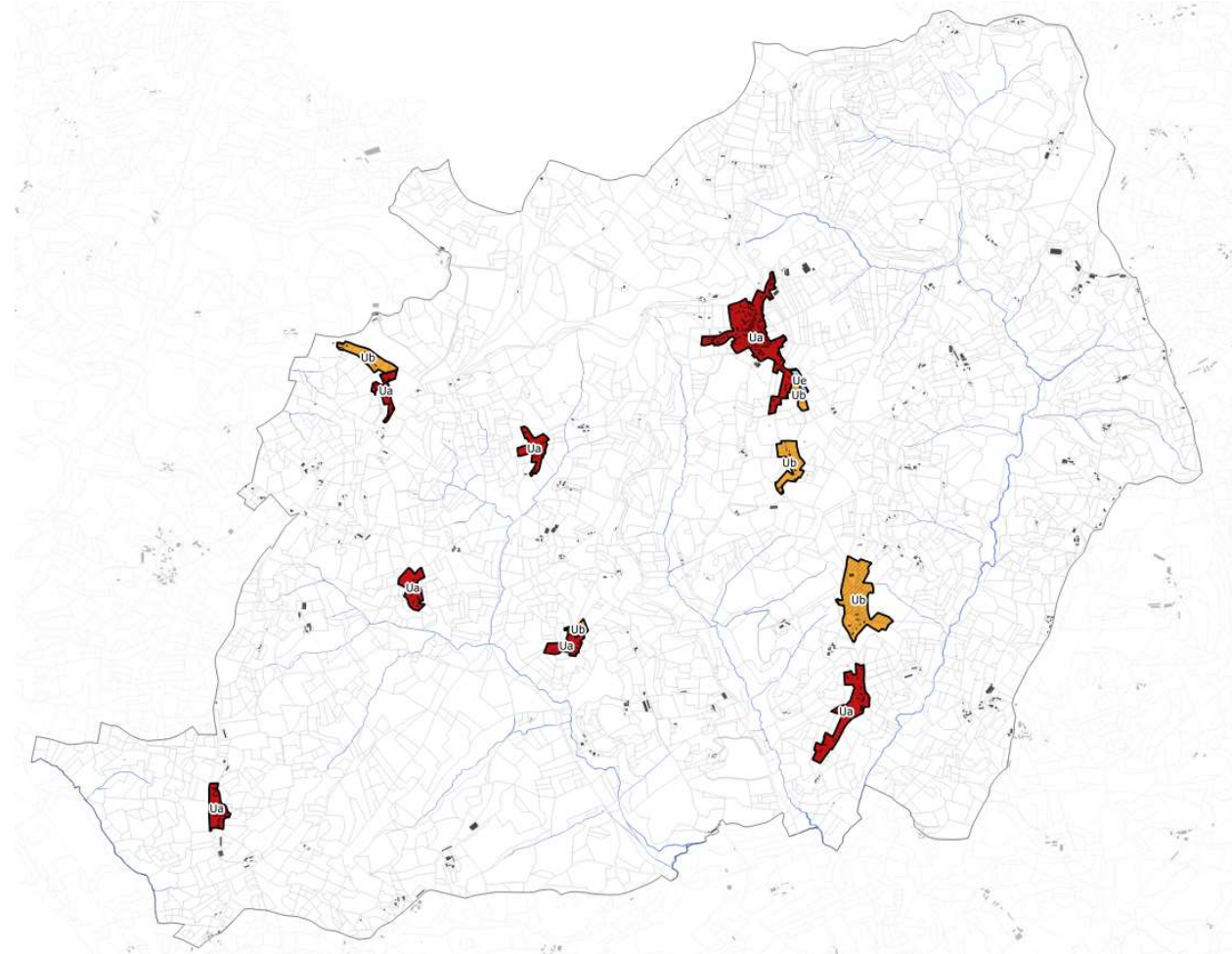
2.3.1. Les dispositions applicables en zone urbaine (U)

La délimitation des zones urbaines s'est opérée principalement à partir de l'identification de secteurs déjà urbanisés. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisées dans le cadre du diagnostic. Celle-ci a en effet permis d'identifier le centre ancien ainsi que les hameaux les plus structurants et leurs extensions pavillonnaires contemporaines.

Ces contours ont pu être affinés par la condition de la desserte, effective ou en cours de réalisation, par les équipements publics d'une capacité suffisante.

De plus on retrouve un secteur réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui correspond à l'emplacement du cimetière (Ue).

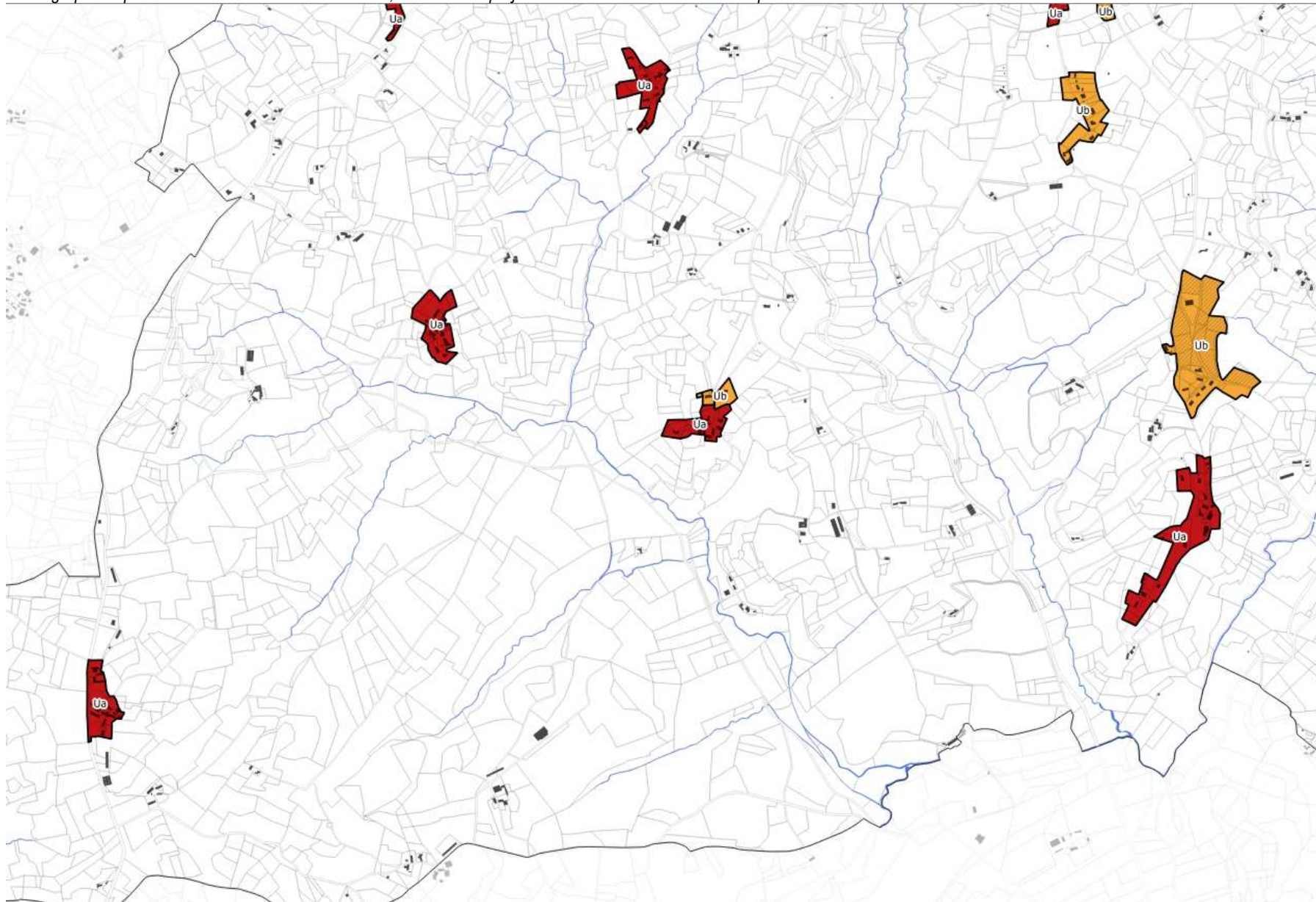
Cartographie représentant les zones Ua, Ub et Ue du projet PLU sur la commune de Perpezac-le-Blanc



- Ua : Tissus anciens du bourg et des hameaux
- Ub : Tissus mixtes à vocation d'habitat
- Ue : Secteur dédié aux équipements publics

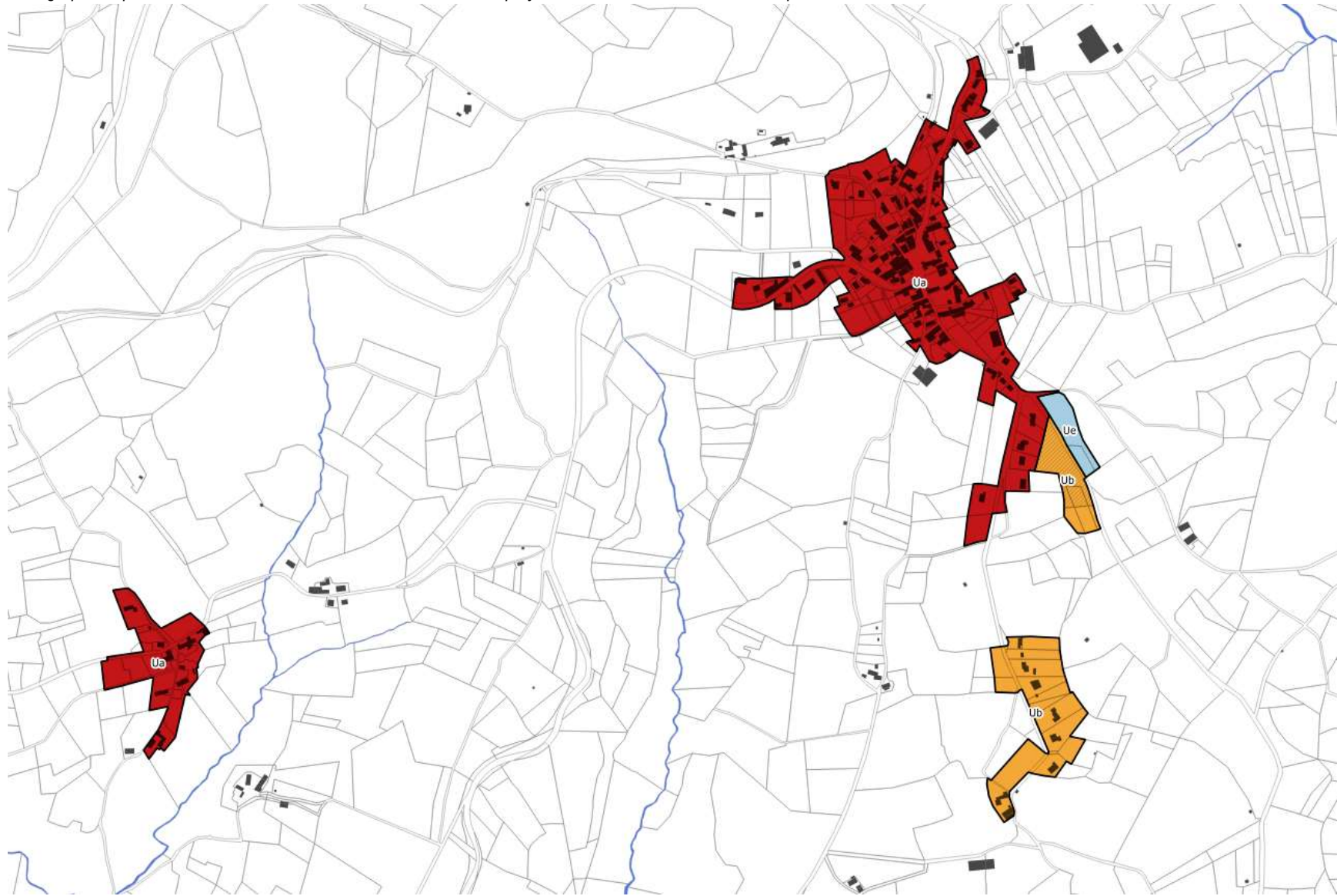


Cartographie représentant un zoom sur les zones Ua, Ub et Ue du projet de PLU sur la commune de Perpezac-le-Blanc





Cartographie représentant un zoom sur les zones Ua, Ub et Ue du projet de PLU sur la commune de Perpezac-le-Blanc





Opportunité du classement en zone U

La zone U regroupe tant les tissus bâtis résidentiels du bourg que les tissus mixtes des quartiers. Afin de prendre en compte la spécificité des tissus bâtis appréhendée dans le cadre du diagnostic, cette zone est composée de plusieurs secteurs (Ua, Ub et Ue) permettant de conserver les caractéristiques architecturales et paysagères propres au bourg, aux extensions contemporaines et aux tissus anciens isolés. Les dispositions du règlement relatives à chaque secteur visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents sur la commune. La destination de la zone est multiple : habitat, commerces, services, bureaux et activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le secteur Ua correspond aux tissus anciens du centre-bourg et des principaux hameaux de Perpezac. Le bâti est souvent implanté à l'alignement des voies, délimitant ainsi l'espace public. La majorité des constructions présente généralement un niveau avec parfois des combles aménagés.

Le secteur Ub recouvre les hameaux et les secteurs de tissus mixtes qui se sont développés le long des voies dans la continuité du secteur Ua du bourg et au sud du bourg sur le secteur de La Combe, La Guillemmie, à l'est sur le secteur La Condie et au sud les Picadis.

Le secteur Ue correspond aux équipements publics ou d'intérêt collectif. De manière à faciliter l'évolution de ces installations dans les années à venir, ce secteur est doté de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées. Ici ce secteur représente essentiellement le cimetière se trouvant dans le Bourg.

Superficie de la zone U

	Surface (ha)	Occupation du sol
Secteur UA	22,15	Tissu urbain ancien, espaces agricoles cultivés, espaces agricoles
Secteur UB	11,97	Tissu urbain ancien, tissus pavillonnaires, espaces agricoles cultivés, espaces agricoles non cultivés
Secteur UE	0,45	Equipement public
Total	34,57	



A. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA.

DISPOSITIONS					OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destination et sous-destination interdites, admises ou admises sous conditions				
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
		Exploitation forestière			X
	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	
	Équipements 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	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
		Salles d'art et de spectacles		X	
		Équipements 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		
					<p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>Permettre les extensions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et forestière est tolérable dans ce secteur puisque la commune dispose d'un caractère agricole marqué.</p>



DISPOSITIONS

OBJECTIFS – JUSTIFICATION

- Conditions applicables à la destination « Exploitation agricole et forestière »
Sont uniquement autorisées les extensions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et forestière, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Conditions applicables à la destination « Habitation » :
Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées, à condition d'être implantées à l'extérieur du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) ou à l'extérieur du périmètre d'inconstructibilité liée à la présence d'une exploitation agricole constituant une ICPE.
De plus, les constructions devront prendre en compte la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement, annexée au règlement.
- Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail »
Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont admises à condition de ne pas entraîner pour le voisinage des nuisances, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Usage, affectations des sols et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous condition
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

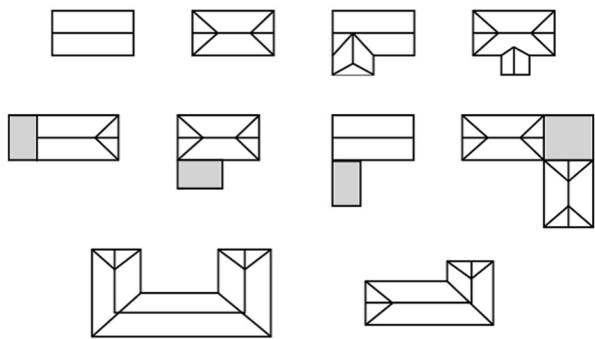
Prendre en compte le périmètre d'inconstructibilité induit par l'application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation des ICPE

Intégrer les activités agricoles existantes et les notamment les vergers pour éviter les conflits d'usage.

Affirmer le principe de mixité fonctionnelle, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Permettre les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition que celles-ci soient compatibles avec la proximité d'habitations, qu'elles ne génèrent pas de nuisance.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p>Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,▪ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.	
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 1 m. Les enrochements sont interdits.</p> <p>Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p><i>Exemple de volumes simples</i></p>  <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</p>	<p>Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale des terrains d'assiette dans le projet d'aménagement</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</p> <p>Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- respecter l'uniformité d'implantation à une échelle



DISPOSITIONS			OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)	
RD5	Réseau de liaison	* Recul de 25 mètres pour les habitations, en dehors des agglomérations * Recul de 15 mètres pour les autres constructions en dehors des agglomérations	extra-communale - protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies. Permettre une densification des tissus bâtis du centre-bourg et des hameaux en favorisant un alignement sur la voie ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'un recul, imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux risques liés à la circulation.
RD39	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	Autoriser une implantation différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retraite de l'alignement (10 mètres minimums de l'alignement), lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, pour les annexes et les piscines...
<p>En agglomération, les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, soit avec un recul minimum de 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p>Une implantation différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,▪ pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait de l'alignement (10 mètres minimum de l'alignement),▪ Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait,▪ lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,▪ pour les annexes et les piscines.			
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera de la façon suivante :</p>			Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties et ne limitant pas



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<ul style="list-style-type: none">- soit en limite- soit en retrait de la limite sans que la distance soit inférieure à 3,00 m de la limite.	l'emprise au sol.
	<p>Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 7 mètres pour les constructions principales,▪ 3 mètres pour les annexes. <p>En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur d'un bâtiment implanté sur une limite séparative ne peut excéder 4 mètres, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis la dite limite séparative.</p> <p>De manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</p> <p>Une hauteur différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,▪ lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant	<p>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone.</p> <p>Limiter à 4 m les hauteurs des constructions et installations implantées sur les limites séparatives afin de respecter la morphologie existante et limiter les impacts sur le voisinage.</p> <p>Permettre une hauteur différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</p>	<p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.</p> <p>Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	<p>Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.</p>



Caractéristiques des toitures

L'ardoise de Corrèze est le matériau de couverture traditionnel. L'emploi de matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur à l'ardoise est obligatoire.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés. Ils ne doivent pas être visibles depuis la voie publique sauf dans le cas de contraintes techniques.

▪ **Pour les constructions anciennes construites avant 1960, hors usages agricoles :**

La forme originelle des toitures du bâtiment existant (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) sont maintenus.

La toiture des volumes créés en extension et des bâtiments annexes d'habitation pourra être recouverte d'une toiture terrasse végétalisée, sous réserve d'une bonne intégration.

Les matériaux utilisés pour la restauration et/ou la réfection des couvertures des constructions anciennes devront correspondre aux matériaux traditionnels en matière d'aspect, de dimensions, de coloris et de mise en œuvre.

▪ **Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles :**

Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une 1/2 croupe pour les toits à 2 pans.

La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60°.

Une pente différente peut être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lors d'une extension de construction et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes

Pour les constructions et toitures de style contemporain et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement :

- les matériaux utilisés pour les couvertures devront s'inscrire en harmonie avec le style traditionnel et sans contraste marqué.
- les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux peuvent être autorisés à condition d'être encastré dans la pente du toit et dans la couverture et de teinte noir ou gris ardoise mat.

Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.

Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être spécifiques en fonction de leur destination.

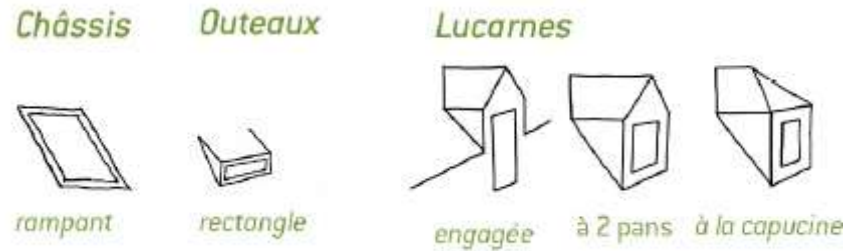
Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.



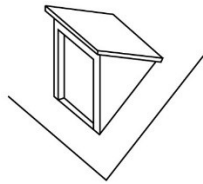
	<p>Caractéristiques des façades et épidermes</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs des enduits des façades seront de tonalités pierre, beige, beige rosé ou gris beige. Les nuances devront s'inscrire dans le respect de l'architecture ancienne de la construction ou des constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.</p> <p>De façon générale il est nécessaire de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Préserver les parties en pierre apparentes lorsqu'elles présentent une maçonnerie régulière appareillée- Préserver les enduits en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés. Si les enduits en place ne peuvent être conservés, l'édifice sera enduit à l'identique.- Respecter les modes de mise en œuvre locaux de qualité : enduits à la chaux mêlés à des sables d'origine locale, badigeon de chaux. <p>La teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction.</p> <p>Pour les constructions neuves, les façades d'aspect « rondin » de bois assemblés ou planches croisées saillantes sur les angles est interdit.</p>	<p>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</p> <p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Pour les constructions anciennes, hors usages agricoles : <p>Les menuiseries d'origine sont conservées en priorité. Dans le cas où leur conservation est impossible, une restitution à l'identique sera demandée. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine.</p> <p>Les ouvrages de toiture de qualité seront conservés. Dans le cas où leur conservation s'avère impossible, leur restitution à l'identique pourra être demandée.</p> <p>Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, gris clair ou beige.</p> <p>Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métalliques).</p>	<p>Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>



Pour les ouvertures de toits sur le bâti existant, seuls sont autorisés :



Les chiens assis sont proscrits.



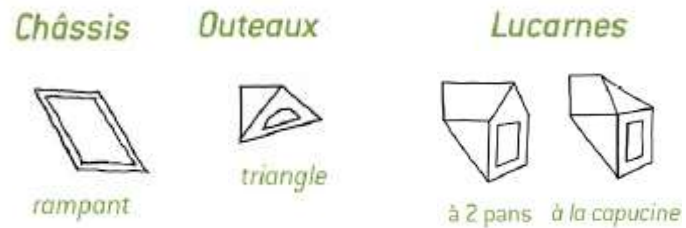
(Illustration d'un chien assis)

- **Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles :**

Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, gris clair ou beige.

Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Pour les ouvertures de toits, sont autorisés :





<p>Caractéristiques des clôtures</p> <p>Les haies arborées naturelles en limite de parcelle et limite de voirie doivent être conservées.</p> <p>Les murets traditionnels ou clôtures en pierre du pays existantes doivent être conservées et restaurées, sauf dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ de contraintes techniques liées notamment à la création d'un accès,▪ ou de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ ou en raison de la fragilité de l'édifice. <p>Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservés ou à défaut remplacés à l'identique. Les portails et portillons seront à simples barreaux verticaux dans une couleur sombre et mate.</p> <p>En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être composées de haies végétales mixtes composées d'essences locales (cf. liste établie par le CAUE en annexe), ou de murets en pierre ou maçonnés avec enduit à la chaux ne pouvant pas excéder 0,60 m de hauteur, doublés ou non d'un grillage.</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits sont de couleur pierre ou sombre. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.</p> <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.</p>	<p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Encadrer l'aspect des clôtures afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
--	--



	<p>Caractéristiques des stationnements</p> <p>Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Extensions et annexes</p> <p>Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, ...). Les façades des constructions et annexes peuvent être réalisées en bardage présentant l'aspect du bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes.</p> <p>Les vérandas et extensions vitrées peuvent avoir une pente de toit plus faible que celle de la construction principale</p>	<p>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Encadrer l'aspect des extensions et des annexes pour garantir leur insertion architecturale et urbaine.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans la liste établie par le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus, photinia et de bambou sont interdites.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p> <p>Caractéristiques des piscines : Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes. Le bassin doit être de ton neutre.</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Encadrer l'aspect des piscines pour leur bonne insertion paysagère.</p>



Equipements
et réseaux

Accès

Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le long des routes départementales, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :

Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès
RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique
RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme

Rappeler les obligations minimales imposées afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.



	<p>Voirie</p> <p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.</p>	<p>Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies.</p> <p>Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.</p>
	<p>Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>
	<p>Eaux usées</p> <p>Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestiques.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p>



	<p>conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.</p>	<p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>
	<p>Eaux pluviales</p> <p>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.</p> <p>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 les réseaux publics d'eau usées séparatif.</p> <p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.</p> <p>Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.</p> <p>Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion 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 (cf. annexe Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales).</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>



	<p>Alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir d'être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>
--	--	---

B. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</p>	<p>Destination et sous-destination interdites, admises ou admises sous conditions</p>	<p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>Permettre les extensions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et forestière est tolérable dans ce secteur puisque la commune dispose d'un caractère agricole marqué. En effet l'activité agricole est la principale activité économique du territoire.</p> <p>Affirmer le principe de mixité fonctionnelle, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Permettre les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition que celles-ci soient</p>



DISPOSITIONS						OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions	compatibles avec la proximité d'habitations, qu'elles ne génèrent pas de nuisance.	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X		
	Exploitation forestière			X		
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		
Équipements 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			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X		
	Salles d'art et de spectacles			X		
	Équipements 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		
<ul style="list-style-type: none">Conditions applicables à la destination « Exploitation agricole et forestière »						



DISPOSITIONS

OBJECTIFS – JUSTIFICATION

Sont uniquement autorisées les extensions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et forestière, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- Conditions applicables à la destination « Habitation » :

Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées, à condition d'être implantées à l'extérieur du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) ou à l'extérieur du périmètre d'inconstructibilité liée à la présence d'une exploitation agricole constituant une ICPE. De plus, les constructions devront prendre en compte la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement, annexée au règlement.

- Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail »

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont admises à condition de ne pas entraîner pour le voisinage des nuisances, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Usage, affectations des sols et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous condition
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés sous réserve :

- d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,

Prendre en compte le périmètre d'inconstructibilité induit par l'application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation des ICPE

Eviter les conflits d'usage.

Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.



DISPOSITIONS

OBJECTIFS – JUSTIFICATION

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

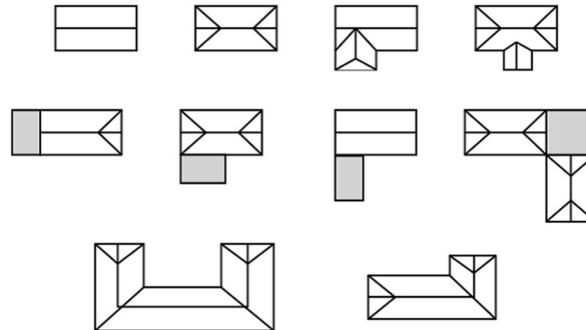
Volumétrie et implantation des constructions

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 2,5 m.

Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.

Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Exemple de volumes simples



Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale des terrains d'assiette dans le projet d'aménagement

Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles



DISPOSITIONS

OBJECTIFS – JUSTIFICATION

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :

Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)
RD5	Réseau de liaison	* Recul de 25 mètres pour les habitations, en dehors des agglomérations * Recul de 15 mètres pour les autres constructions en dehors des agglomérations
RD39	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations

Sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation,

Une implantation différente est admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes et les piscines.

Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale pour :

- respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale
- protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.

En agglomération, imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux risques liés à la circulation.

Autoriser une implantation différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retraite de l'alignement (10 mètres minimums de l'alignement), lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, pour les annexes et les piscines.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit en limite- soit en retrait de la limite sans que la distance soit inférieure à 3,00 m de la limite.	Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties et ne limitant pas l'emprise au sol.
	<p>Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 7 mètres pour les constructions principales,▪ 3 mètres pour les annexes. <p>En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur d'un bâtiment implanté sur une limite séparative ne peut excéder 4 mètres, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis la dite limite séparative.</p> <p>Une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</p> <p>Une hauteur différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,▪ lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.	Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis	<p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.</p> <p>Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.



Caractéristiques des toitures

Les couvertures réalisées avec un matériau présentant l'aspect des « tuiles canal » sont interdites, de même que les couvertures présentant l'aspect de tôles ondulées, tôles nervurées ou zinc laqué. La couleur des toitures devra s'intégrer avec l'environnement urbain et naturel. Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissantes sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte sombre, proche de la couleur de l'ardoise.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés. Ils ne doivent pas être visibles depuis la voie publique sauf dans le cas de contraintes techniques.

- **Pour les constructions anciennes construites avant 1960, hors usages agricoles :**

La forme originelle des toitures du bâtiment existant (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) sont maintenus.

Les matériaux utilisés pour la restauration et/ou la réfection des couvertures des constructions anciennes devront correspondre aux matériaux traditionnels en matière d'aspect, de dimensions, de coloris et de mise en œuvre.

- **Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors constructions agricoles :**

Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans.

La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60°.

Une pente différente peut être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lors d'une extension de construction et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes.

Pour les constructions et toitures de style contemporain et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement :

- les matériaux utilisés pour les couvertures devront s'inscrire en harmonie avec le style traditionnel et sans contraste marqué.
- les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les capteurs solaires sous forme de panneaux peuvent être autorisés à condition d'être encastré dans la pente du toit et dans la couverture et de teinte noir ou gris ardoise mat.

Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.

Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.

Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente est tolérable pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être spécifique en fonction de leur destination.



	<p>Caractéristiques des façades et épidermes</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les couleurs des enduits des façades seront de tonalités pierre, beige, beige rosé ou gris beige. Les nuances devront s'inscrire dans le respect de l'architecture ancienne de la construction ou des constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.</p> <p>De façon générale il est nécessaire de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Préserver les parties en pierre apparentes lorsqu'elles présentent une maçonnerie régulière appareillée- Préserver les enduits en place lorsqu'ils existent et peuvent être conservés. Si les enduits en place ne peuvent être conservés, l'édifice sera enduit à l'identique.- Respecter les modes de mise en œuvre locaux de qualité : enduits à la chaux mêlés à des sables d'origine locale, badigeon de chaux. <p>La teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction.</p> <p>Pour les constructions neuves, les façades d'aspect « rondin » de bois assemblés ou planches croisées saillantes sur les angles est interdit.</p>	<p>Interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</p> <p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</p> <p>▪ Pour les constructions anciennes, hors usages agricoles :</p> <p>Les menuiseries d'origine sont conservées en priorité. Dans le cas leur conservation est impossible, une restitution à l'identique sera demandée. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine.</p> <p>Les ouvrages de toiture de qualité seront conservés. Dans le cas où leur conservation s'avère impossible, leur restitution à l'identique pourra être demandée.</p> <p>Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, gris clair ou beige.</p> <p>Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métalliques).</p> <p>Pour les ouvertures de toits sur le bâti existant, seuls sont autorisés :</p>	<p>Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>



Châssis



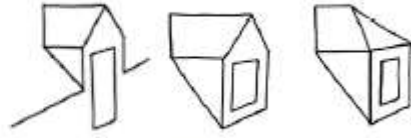
rampant

Outeaux



rectangle

Lucarnes

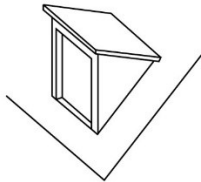


engagée

à 2 pans

à la capucine

Les chiens assis sont proscrits.



(Illustration d'un chien assis)

▪ **Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles :**

Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, gris clair ou beige.

Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Pour les ouvertures de toits, sont autorisés :

Châssis



rampant

Outeaux



triangle

Lucarnes



à 2 pans

à la capucine



	<p>Caractéristiques des clôtures</p> <p>Les haies arborées naturelles en limite de parcelle et limite de voirie doivent être conservées.</p> <p>La conservation et la restauration des murets traditionnels ou clôtures en pierre du pays existantes est privilégiée, sauf dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ de contraintes techniques liées notamment à la création d'un accès,▪ ou de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ ou en raison de la fragilité de l'édifice. <p>Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique</p> <p>En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être composées de haies végétales mixtes composées d'essences locales (cf. fiche établie par le CAUE en annexe) ou de murets en pierre ou maçonnés avec enduit à la chaux ne pouvant pas excéder 0,60 m de hauteur, surmontés ou non d'un grillage.</p> <p>La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits sont de couleur pierre ou sombre. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.</p>	<p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Encadrer l'aspect des clôtures afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Extensions et annexes</p> <p>Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, ...)</p> <p>Les vérandas et extensions vitrées peuvent avoir une pente de toit plus faible que celle de la construction principale</p> <p>Les façades des extensions peuvent être réalisées en bois naturel. Le bois peut être vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleur criarde.</p>	<p>Encadrer l'aspect des extensions et des annexes pour garantir leur insertion architecturale et urbaine.</p>



	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans la liste établie par le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus, photinia et de bambou sont interdites.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p> <p>Caractéristiques des piscines : Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes. Le bassin doit être de ton neutre.</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Encadrer l'aspect des piscines pour leur bonne insertion paysagère.</p>
<p>Equipements et réseaux</p>	<p>Accès</p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Le long des routes départementales, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p>



	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	
	RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique	
	RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusée pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement de accès pourront être imposés.	
	RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	
	Voirie Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé. L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.			Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies. Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.



	<p>Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>
	<p>Eaux usées</p> <p>Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestiques.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>



	<p>Eaux pluviales</p> <p>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.</p> <p>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 les réseaux publics d'eau usées séparatif.</p> <p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.</p> <p>Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.</p> <p>Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion 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 (cf. annexe Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales).</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>
	<p>Alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir d'être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>



C. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE.

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destination et sous-destination interdites, admises ou admises sous conditions	<p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone. Admettre sous-condition des constructions nécessaires à de l'habitation ou du bureau.</p>

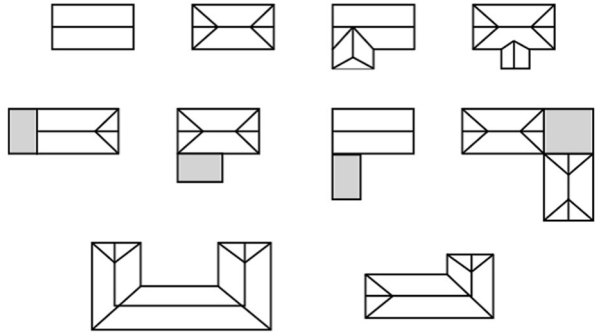


DISPOSITIONS						OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X				
	Exploitation forestière	X				
Habitation	Logement			X		
	Hébergement			X		
Commerce et activités de service	Artisanat et 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				
Équipements 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			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			
	Salles d'art et de spectacles		X			
	Équipements 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				
▪ Conditions applicables à la destination « Habitation » :					Admettre des constructions à usage d'habitation ou de	



DISPOSITIONS			OBJECTIFS – JUSTIFICATION																														
<p>Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit d'être liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics et sous réserve d'être intégrées au volume du bâtiment à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,- soit d'être destinées à des hébergements liés à des établissements d'enseignement, de centre de loisirs ou d'activités sportives. <p>▪ Conditions applicables à la sous-destination « Bureau » : Les constructions nouvelles pour cette sous-destination sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Usage, affectations des sols et activités</p> <table border="1"><thead><tr><th>Usage et affectation des sols, activité</th><th>Interdits</th><th>Admis sous condition</th></tr></thead><tbody><tr><td>Affouillements et exhaussements de sols</td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Activités de carrières ou gravières</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Autres dépôts de matériaux ou matériels</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Aménagement de parc d'attractions ou de golf</td><td>X</td><td></td></tr><tr><td>Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés</td><td>X</td><td></td></tr></tbody></table>			Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous condition	Affouillements et exhaussements de sols		X	Activités de carrières ou gravières	X		Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X		Autres dépôts de matériaux ou matériels	X		Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X		Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X		Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X		Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X		<p>bureau nécessaires au développement des services publics ou d'intérêt collectifs.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p>
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous condition																															
Affouillements et exhaussements de sols		X																															
Activités de carrières ou gravières	X																																
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X																																
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X																																
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X																																
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X																																
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X																																
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X																																
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X																																
<p>▪ Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.																																	



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 3 m.</p> <p>Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.</p> <p>Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p style="text-align: center;"><i>Exemple de volumes simples</i></p> 	<p>Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale des terrains d'assiette dans le projet d'aménagement</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</p> <p>Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale- protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.



DISPOSITIONS			OBJECTIFS – JUSTIFICATION											
	<table border="1"><thead><tr><th>Route</th><th>Catégorie de la voie</th><th>Règles d'implantation et de recul minimal <i>(calculé à partir de l'axe de la voie)</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>RD5</td><td>Réseau de liaison</td><td>* Recul de 25 mètres pour les habitations, en dehors des agglomérations * Recul de 15 mètres pour les autres constructions en dehors des agglomérations</td></tr><tr><td>RD39</td><td>Réseau de desserte principale</td><td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td></tr><tr><td>RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E</td><td>Réseau de desserte secondaire</td><td>* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations</td></tr></tbody></table>	Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal <i>(calculé à partir de l'axe de la voie)</i>	RD5	Réseau de liaison	* Recul de 25 mètres pour les habitations, en dehors des agglomérations * Recul de 15 mètres pour les autres constructions en dehors des agglomérations	RD39	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations	
Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal <i>(calculé à partir de l'axe de la voie)</i>												
RD5	Réseau de liaison	* Recul de 25 mètres pour les habitations, en dehors des agglomérations * Recul de 15 mètres pour les autres constructions en dehors des agglomérations												
RD39	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations												
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations												
	Hauteur des constructions Non réglementé	Faciliter l'implantation et l'extension des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en ne réglementant pas l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.												
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis	<p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.</p> <p>Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.												



	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans la liste établie par le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus, photinia et de bambou sont interdites.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</p> <p>Caractéristiques des piscines</p> <p>Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes. Le bassin doit être de ton neutre.</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Encadrer l'aspect des piscines pour leur bonne insertion paysagère.</p>
<p>Equipements et réseaux</p>	<p>Accès</p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Le long des routes départementales, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p>



	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	
	RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique	
	RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.	
	RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	
	Voirie <p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.</p>			<p>Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies.</p> <p>Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.</p>
	Eau potable <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une</p>			<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>



	autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.	
	<p>Eaux usées</p> <p>Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestiques.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>
	<p>Eaux pluviales</p> <p>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.</p> <p>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 les réseaux publics d'eau usées séparatif.</p> <p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux</p>



	<p>Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.</p> <p>Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion 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 (cf. annexe Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales).</p>	<p>articles 640 et 641 du Code Civil.</p>
	<p>Alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir d'être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>



2.3.2. Les dispositions particulières applicables en zone à urbaniser (AU)

Opportunité du classement en zone AU

L'identification des zones à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD à savoir encourager l'accueil de logements à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg et des quartiers structurants.

En zone 1AU les voies publiques et/ou les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate du site sont par ailleurs d'une capacité suffisante pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter.

Le secteur 2AU fera l'objet d'un projet sur le long terme et sera en conséquent, ouvert à l'urbanisation ultérieurement.

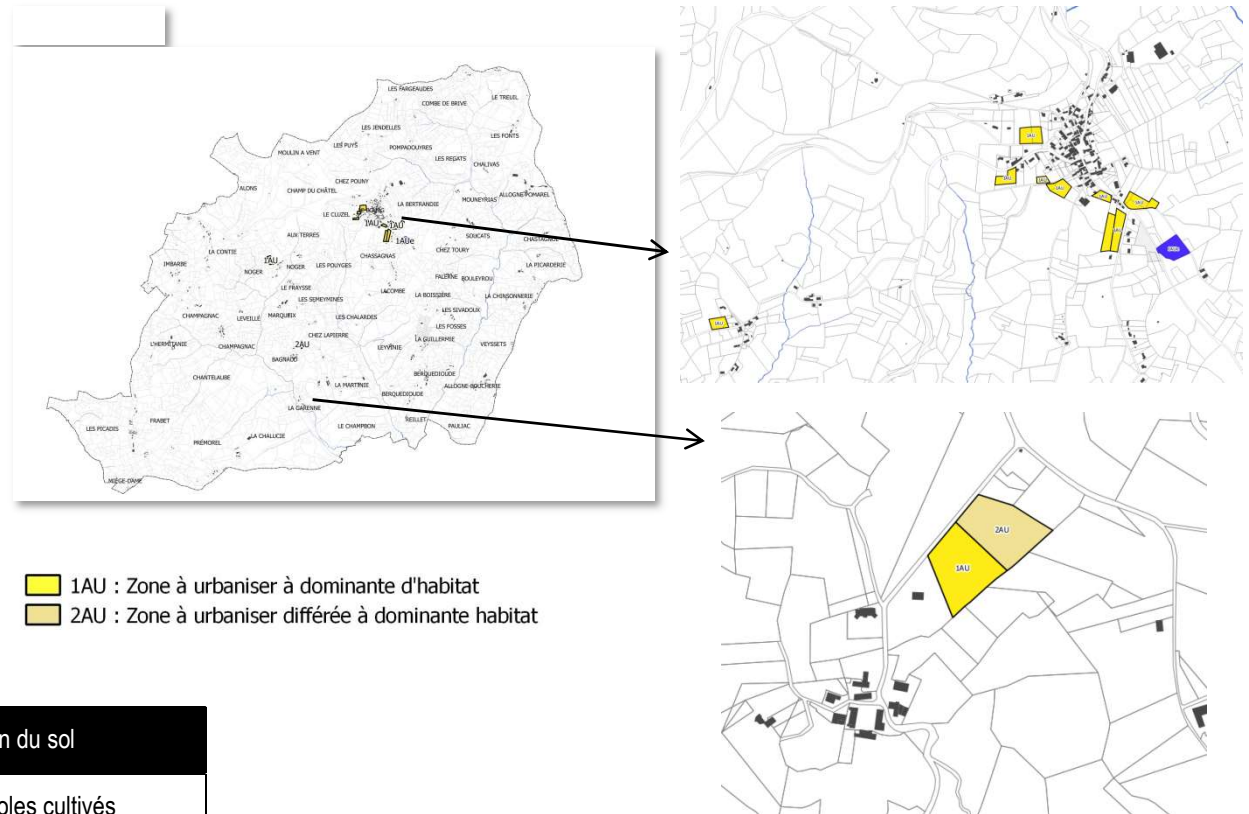
Délimitation de la zone AU

Le dessin du secteur 1AU et 2AU sur le secteur Fradet s'appuie majoritairement sur les limites du secteur Ub à l'est. L'urbanisation projetée se place ainsi en continuité des espaces déjà urbanisés de la commune. Le dessin du secteur AU du secteur Chez Lapierre est établi en continuité du secteur Ua du hameau Bagnaud.

Superficie de la zone AU

	Surface (ha)	Occupation du sol
Zone 1AU	3,17	Espaces agricoles cultivés
Zone 1AUe	0,55	Espaces agricoles
Zone 2AU	0,42	Espaces agricoles cultivés

Cartographie représentant les zones 1AU et 2AU du PLU sur la commune de Perpezac-le-Blanc avec un zoom



- 1AU : Zone à urbaniser à dominante d'habitat
- 2AU : Zone à urbaniser différée à dominante habitat



A. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU.

Destination et sous-destination interdites, admises ou admises sous conditions				
1.1. Destination et sous-destination interdites, admises ou admises sous conditions				
Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
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	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Usage des sols et destination des constructions

Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.

Affirmer le principe de mixité fonctionnelle, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.



	<ul style="list-style-type: none">▪ Conditions applicables à la destination « Habitation » : Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées, à condition d'être implantées à l'extérieur du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) ou à l'extérieur du périmètre d'inconstructibilité liée à la présence d'une exploitation agricole constituant une ICPE. De plus, les constructions devront prendre en compte la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement, annexée au règlement. ▪ Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont admises à condition de ne pas entraîner pour le voisinage des nuisances, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.	<p>Encadrer le développement des secteurs stratégiques et/ou nécessitant des orientations particulières en matière de desserte, d'accès, de programmation, etc., en soumettant les secteurs AU à Orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Prendre en compte le périmètre d'inconstructibilité induit par l'application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation des ICPE.</p>
--	--	--



Usage, affectation des sols et activités		
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

▪ Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :
Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés sous réserve :

- d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantations des constructions
La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 0,80 m.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale

Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles

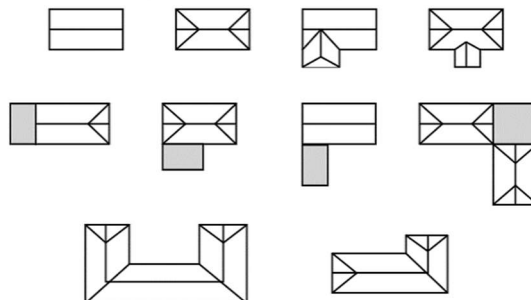
Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale c'est respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale et c'est aussi permettre de protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.

Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.



Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Exemple de volumes simples



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :

Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)
RD5	Réseau de liaison	* Recul de 25 mètres pour les habitations, en dehors des agglomérations * Recul de 15 mètres pour les autres constructions en dehors des agglomérations
RD39	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations

Sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la

Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale pour :

- respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale
- protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.

Le recul hors agglomération permet de limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation et lorsque la configuration des lieux où l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.





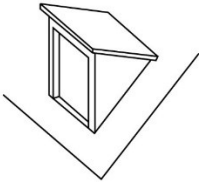


	<p>circulation,</p> <p>Une implantation différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,▪ lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,▪ pour les annexes et les piscines.	
<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit en limite- soit en retrait de la limite sans que la distance soit inférieure à 3,00 m de la limite. <p>En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur d'un bâtiment implanté sur une limite séparative ne peut excéder 4 mètres, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis ladite limite séparative.</p> <p>Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 7 mètres pour les constructions principales,▪ 3 mètres pour les annexes. <p>En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur d'un bâtiment implanté sur une limite séparative ne peut excéder 4 mètres, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis la dite limite séparative.</p> <p>De manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.</p> <p>Une hauteur différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,▪ lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.	<p>Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties et ne limitant pas l'emprise au sol.</p> <p>Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie urbaine actuelle de la zone. limiter à 4 m les hauteurs des constructions et installations implantées sur les limites séparatives afin de respecter la morphologie existante et limiter les impacts sur le voisinage.</p> <p>Permettre une hauteur différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant</p>



<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.</p> <p>Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.</p>	<p>Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.</p>
<p>Caractéristiques des toitures</p> <p>La couleur des toitures devra s'intégrer avec l'environnement urbain et naturel. Les toitures de couleur vive, criarde ou Les couvertures réalisées avec un matériau présentant l'aspect des « tuiles canal » sont interdites, de même que les couvertures présentant l'aspect de tôles ondulées, tôles nervurées, ou zinc laqué. La couleur des toitures devra s'intégrer avec l'environnement urbain et naturel. Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissantes sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte sombre, proche de la couleur de l'ardoise.</p> <p>Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés. Ils ne doivent pas être visibles depuis la voie publique sauf dans le cas de contraintes techniques.</p> <p>Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans.</p> <p>La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60°.</p> <p>Une pente différente peut être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ lors d'une extension de construction et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,▪ pour les annexes, <p>Pour les constructions et toitures de style contemporain et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none">- les matériaux utilisés pour les couvertures devront s'inscrire en harmonie avec le style traditionnel et sans contraste marqué- les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.	<p>Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.</p> <p>Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.</p> <p>Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente est tolérable pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être spécifique en fonction de leur destination.</p>



	<ul style="list-style-type: none">▪ Les capteurs solaires sous forme de panneaux peuvent être autorisés à condition d'être	
<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Caractéristiques des façades et épidermes</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits sont de couleur pierre ou sombre. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.</p> <p>Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes. La teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou bien celui-ci sera enduit à l'identique.</p> <p>Les façades d'aspect « rondin » de bois assemblés ou planches croisées saillantes sur les angles est interdit.</p> <p>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</p> <p>Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, gris clair ou beige.</p> <p>Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.</p> <p>Pour les ouvertures de toits, sont autorisés :</p> <p>Châssis Outeaux Lucarnes</p> <p>   </p> <p>rampant triangle à 2 pans à la capucine</p> <p>Les chiens assis sont proscrits.</p> <p></p> <p>(Illustration d'un chien assis)</p>	<p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p> <p>Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>



Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Caractéristiques des clôtures Les haies arborées naturelles en limite de parcelle et limite de voirie doivent être conservées. La conservation et la restauration des murets traditionnels ou clôtures en pierre du pays existantes est privilégiée, sauf dans le cas : <ul style="list-style-type: none">▪ de contraintes techniques liées notamment à la création d'un accès,▪ ou de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ ou en raison de la fragilité de l'édifice. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être composées de haies végétales mixtes composées d'essences locales (cf. liste établie par le CAUE en annexe), ou de murets en pierre ou maçonnés avec enduit à la chaux ne pouvant pas excéder 0,60 m de hauteur, doublés ou non d'un grillage. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre. En limite séparative, les clôtures peuvent être réalisées à l'identique de celles implantées en limites d'emprises publiques ou par un panneau plein ou de claire-voie ne pouvant excéder 1,80 mètre de hauteur. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits ont de couleur pierre ou sombre. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.	<p>Les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun c'est pourquoi leur intégration paysagère est importante.</p> <p>La limitation de la hauteur des clôtures s'explique par la volonté d'éviter d'avoir des hauteurs qui fermeraient l'espace et la vue.</p>
	Extensions et annexes Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, ...) Les vérandas et extensions vitrées peuvent avoir une pente de toit plus faible que celle de la construction principale. Les façades des extensions peuvent être réalisées en bois naturel. Le bois peut être vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleur criarde.	<p>Encadrer l'aspect des extensions et des annexes pour garantir leur insertion architecturale et urbaine.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans la liste établie par le CAUE	<p>Limiter l'artificialisation des sols et maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles en imposant des espaces de pleines terre et de nouvelles plantations, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de</p>



	<p>la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus, photinia et de bambou sont interdites.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit. Les aires de jeux et de loisirs pourront être admises à titre exceptionnelle, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.</p> <p>Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p> <p>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m².</p> <p>Caractéristiques des piscines : Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes. Le bassin doit être de ton neutre.</p>	<p>l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Encadrer l'aspect des piscines</p>
<p>Equipements et réseaux</p>	<p>Accès</p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Le long des routes départementales, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p>



Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	
RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique	
RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.	
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	
<u>Voirie</u>			Rappeler les obligations minimales imposées afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.
<p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.</p>			
<u>Eau potable</u>			Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.
<p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>			



Equipements et réseaux	<p><u>Eaux usées</u></p> <p>Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>
	<p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>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. 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 les réseaux publics d'eau usées séparatif.</p> <p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.</p> <p>Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.</p> <p>Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>



	<p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion 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.</p> <p>En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales (cf. annexe Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales).</p>	
	<p>Alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir d'être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysagères de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>



B. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE.

DISPOSITIONS					OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Usage des sols et destination des constructions	Destination et sous-destination interdites, admises ou admises sous conditions				
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
		Exploitation forestière	X		
	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		
	Équipements 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	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
		Salles d'art et de spectacles		X	
		Équipements 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		
					<p>Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.</p> <p>Affirmer le principe de mixité fonctionnelle, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</p>



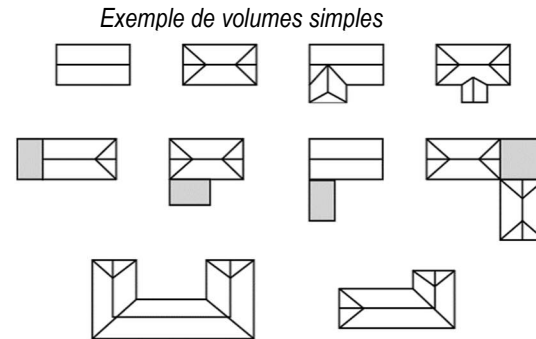
	<ul style="list-style-type: none">▪ Conditions applicables à la sous-destination « Bureau » : <p>Les constructions nouvelles pour cette sous-destination sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Encadrer le développement des secteurs stratégiques et/ou nécessitant des orientations particulières en matière de desserte, d'accès, de programmation, etc., en soumettant les secteurs AU à Orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Prendre en compte le périmètre d'inconstructibilité induit par l'application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation des ICPE.</p>
--	---	--



Usage, affectation des sols et activités			Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations	
Affouillements et exhaussements de sols		X	
Activités de carrières ou gravières	X		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X		
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées, ▪ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages. 			
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantations des constructions		Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale c'est respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale et c'est aussi permettre de protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.
	<p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 3 m.</p> <p>Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.</p>		



Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.



Imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :

Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)
RD5	Réseau de liaison	* Recul de 25 mètres pour les habitations, en dehors des agglomérations * Recul de 15 mètres pour les autres constructions en dehors des agglomérations
RD39	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Recul de 10 mètres pour toutes les constructions en dehors des agglomérations

En agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Une implantation différente est admise :

Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale pour :

- respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale
- protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies.

Le recul hors agglomération permet de limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation et lorsque la configuration des lieux où l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.

En agglomération, imposer un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques, de manière à limiter l'exposition aux risques liés à la circulation.



	<ul style="list-style-type: none">▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ pour les annexes et les piscines.	
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none">- soit en limite- soit en retrait de la limite sans que la distance soit inférieure à 3,00 m de la limite. En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur d'un bâtiment implanté sur une limite séparative ne peut excéder 4 mètres, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis ladite limite séparative.	Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties et ne limitant pas l'emprise au sol.
	Hauteur des constructions Non réglementée	
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région. Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.	Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.
Caractéristiques des toitures La couleur des toitures devra s'intégrer avec l'environnement urbain et naturel. Les toitures de couleur vive, criarde ou Les couvertures réalisées avec un matériau présentant l'aspect des « tuiles canal » sont interdites, de même que les couvertures présentant l'aspect de tôles ondulées, tôles nervurées, ou zinc laqué. La couleur des toitures devra s'intégrer avec l'environnement urbain et naturel. Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissantes sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte sombre, proche de la couleur de l'ardoise. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés. Ils ne doivent pas être visibles depuis la voie publique sauf dans le	Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect. Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère. Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente est tolérable pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être	



	<p>cas de contraintes techniques.</p> <p>Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans.</p> <p>La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60°.</p> <p>Une pente différente peut être autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,▪ lors d'une extension de construction et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,▪ pour les annexes, <p>Pour les constructions et toitures de style contemporain et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none">- les matériaux utilisés pour les couvertures devront s'inscrire en harmonie avec le style traditionnel et sans contraste marqué- les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.▪ Les capteurs solaires sous forme de panneaux peuvent être autorisés à condition d'être	<p>spécifique en fonction de leur destination.</p>
<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Caractéristiques des façades et épidermes</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits sont de couleur pierre ou sombre. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.</p> <p>Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes. La teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou bien celui-ci sera enduit à l'identique.</p> <p>Les façades d'aspect « rondin » de bois assemblés ou planches croisées saillantes sur les angles est interdit.</p>	<p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, les essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisies dans la liste établie par le CAUE</p>	<p>Limiter l'artificialisation des sols et maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles en imposant des espaces de pleine terre et de nouvelles plantations, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de</p>



	<p>la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Les haies monospécifiques de persistants de type laurier, cyprès, thuya, éléagnus, photinia et de bambou sont interdites.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit. Les aires de jeux et de loisirs pourront être admises à titre exceptionnelle, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.</p> <p>Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p> <p>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m².</p> <p>Caractéristiques des piscines : Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes. Le bassin doit être de ton neutre.</p>	<p>l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Encadrer l'aspect des piscines</p>
<p>Equipements et réseaux</p>	<p>Accès</p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Le long des routes départementales, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p>



Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	
RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique	
RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.	
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	
<u>Voirie</u>			Rappeler les obligations minimales imposées afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.
<p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.</p>			
<u>Eau potable</u>			Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.
<p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>			



Equipements et réseaux	<u>Eaux usées</u>	<p>Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>
	<u>Eaux pluviales</u>	<p>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. 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 les réseaux publics d'eau usées séparatif.</p> <p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.</p> <p>Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.</p> <p>Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>



	<p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion 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.</p> <p>En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales (cf. annexe Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales).</p>	
	<p>Alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir d'être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysagères de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>



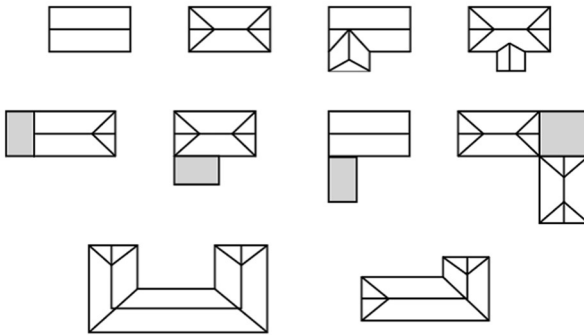
C. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU.

DISPOSITIONS					OBJECTIFS – JUSTIFICATION	
Usage des sols et destination des constructions	Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions				Des règles seront inscrites lors de l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation	
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise		Admise sous conditions
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
		Exploitation forestière	X			
	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			
	Équipements 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			
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
		Salles d'art et de spectacles	X			
		Équipements 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				



Usage, affectation des sols et activités			Des règles seront inscrites lors de l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations	
Affouillements et exhaussements de sols	X		
Activités de carrières ou gravières	X		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X		
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X		



<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Volumétrie et implantations des constructions</p> <p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 0,80 m. <i>Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.</i></p> <p>Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p style="text-align: center;"><i>Exemple de volumes simples</i></p> 	<p>Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</p> <p>Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale- protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies. <p>Le recul hors agglomération permet de limiter l'exposition aux nuisances sonores, aux risques liés à la circulation et lorsque la configuration des lieux où l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p>



	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	
	RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique	
	RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.	
	RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			Des règles seront inscrites lors de l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation
	Non réglementé			
	Hauteur des constructions			
Non réglementé				
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis			Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.	
Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.				
L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région. Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.				



	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, le choix des essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisis dans la liste établie par le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit. Les aires de jeux et de loisirs pourront être admises à titre exceptionnelle, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.</p> <p>Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>Les revêtements clairs et perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).</p> <p>Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 40 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m².</p> <p>Des espaces verts collectifs d'une surface comprise entre 5 et 10 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés</p> <p>Caractéristiques des piscines : Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes. Le bassin doit être de ton neutre.</p>	<p>Limiter l'artificialisation des sols et maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles en imposant des espaces de plaines terres et des espaces verts collectifs, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Favoriser l'usage de matériaux perméables dans le cadre de l'aménagement de surfaces minérales afin de favoriser l'infiltration des.</p>
<p>Equipements et réseaux</p>	<p>Accès</p> <p>Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p>	<p>Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p>



Le long des routes départementales, les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :

Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès
RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique
RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme

Voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.

Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.

Rappeler les obligations minimales imposées afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée

Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.



	<p>par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	
<p>Equipements et réseaux</p>	<p>Eaux usées</p> <p>Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Se rapprocher du Service Public d'Assainissement non collectif (SPANC) pour connaître la réglementation en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>
	<p>Eaux pluviales</p> <p>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.</p> <p>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 les réseaux publics d'eaux usées séparatif.</p> <p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.</p> <p>Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les capacités d'infiltration sont insuffisantes ou si l'infiltration génère un risque particulier (glissement de terrain, etc.). En cas de rejet dans le réseau</p>	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>



	<p>pluvial, des prescriptions particulières pourront être édictées ; soit selon les capacités résiduelles de ce dernier, soit selon les circonstances particulières du projet.</p> <p>Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu. Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.</p> <p>Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires de gestion 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.</p> <p>En zone d'assainissement autonome, les études de sols exigées par le règlement d'assainissement pourront être utilisées pour le dimensionnement du dispositif d'infiltration des eaux pluviales (cf. annexe Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales).</p>	
	<p>Alimentation en énergie et réseaux de communication</p> <p>D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication seront de préférence enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.</p> <p>Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent prévoir d'être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</p>	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysagères de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>



2.3.3. Les dispositions particulières applicables en zone agricole (A)

Opportunité du classement en zone agricole

La commune de Perpezac est marquée par les activités agricoles ; des activités qui sont aujourd'hui sources d'identité, supports d'une économie locale spécifique et structurante du paysage local, et qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou constituées de friches. Ces quelques constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions du code de l'urbanisme. En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve cerné par des espaces agricoles cultivés. La concurrence localisée entre l'habitat et l'agriculture peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire.

La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres, de permettre leur développement, tout en préservant le paysage communal. Ainsi, l'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le règlement prévu permet d'octroyer des droits à construire résiduels dans les limites fixées par le code de l'urbanisme, afin de permettre l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées. Par conséquent, de nouvelles constructions destinées aux logements ou aux activités agricoles pourront uniquement être implantées en zone A, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. En vertu des dispositions énoncées par le code de l'urbanisme, le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent « faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole. Dans cette optique, l'extension des habitations existantes est permise dans les conditions fixées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF). Il en va de même pour la réalisation d'annexes (piscines, garage, abris de jardin, etc.). Elles seront admises, mais particulièrement encadrées. De plus, afin de permettre la diversification éventuelle des activités, plusieurs bâtiments ayant perdu leur vocation agricole ont fait l'objet d'une identification au plan de zonage afin de permettre leur éventuel changement de destination.

Délimitation de la zone agricole

La zone agricole recouvre les terres devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité paysagère et/ou agronomique. La limite de cette zone a été fixée en s'appuyant sur les limites des zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que sur les limites des terres exploitées ou cultivables, identifiées dans le cadre du diagnostic agricole. Ainsi, la zone A couvre les espaces cultivés aux sensibilités agronomiques et paysagères moindres.

Superficie de la zone A

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
Espaces agricoles cultivés (A)	1208	-	Terres cultivées, prairies en friche et habitats isolés



Dispositions réglementaires de la zone A

DISPOSITIONS

OBJECTIFS – JUSTIFICATION

Usages des sols et destination des constructions	Destination et sous-destination interdites, admises ou soumises à conditions					OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions	
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation agricole de la zone. Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols.
		Exploitation forestière			X	
	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			
	Équipements 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	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	
		Salles d'art et de spectacles			X	
		Équipements 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			



<ul style="list-style-type: none">▪ Conditions applicables à la destination « Exploitation agricole et forestière » : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées sous réserve d'être implantés à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines ou à urbaniser.▪ Conditions applicables à la destination « Habitation »<ul style="list-style-type: none">- Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone- Les extensions des constructions destinées à l'habitation sont autorisées dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250m² de surface de plancher totale. Lorsque la surface de plancher existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m² maximum.- Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation sont admises à condition :<ul style="list-style-type: none">- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,- de ne pas dépasser 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment,- de ne pas dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70m² d'emprise au sol,- de ne pas dépasser un niveau,- de ne pas être transformées en nouveau logement.- Le changement de destination des bâtiments à destination d'habitat est autorisé si les bâtiments sont identifiés au plan de zonage.- De plus, les constructions devront prendre en compte la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement, annexée au règlement.▪ Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » : Le changement de destination des bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et touristique est autorisé si les bâtiments sont identifiés au plan de zonage.▪ Conditions applicables à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.	<p>Permettre les extensions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et forestière pour faciliter les possibilités d'évolution des activités agricole, en préservant des zones de transition entre les espaces cultivés et les espaces urbanisés afin de limiter d'éventuels conflits d'usage.</p> <p>Encadrer les possibilités de développement (construction, extension, les annexes, le changement de destination) des constructions à destination d'habitation en respectant les conditions fixées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF).</p> <p>Autoriser et encadrer la diversification des activités agricoles par le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.</p>
--	---



Usage, affectation des sols et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

▪ Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :
Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés sous réserve :

- d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

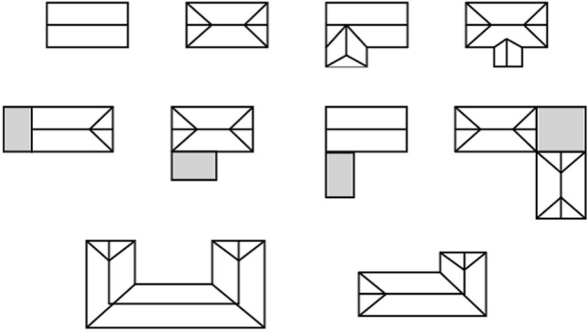
▪ Conditions applicables à l'occupation « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sous réserve d'être installés sur des sols pollués ou déjà artificialisés.

Les installations liées à l'agrivoltaïsme, sont également autorisées à condition qu'elles ne portent pas une atteinte substantielle à l'un de ces services, ou une atteinte limitée à deux de ces services ; ne permettent pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ; ne soient pas réversibles.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.



<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès. S'il y a déblais et remblais, ils ne devront pas excéder 3 m. Les enrochements de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) quand les contraintes du terrain d'assiette le permettent.</p> <p>Les murs de soutènement et les enrochements doivent s'insérer de façon harmonieuse et s'intégrer dans le site notamment par leur situation, leur hauteur et leur aspect. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</p> <p><i>Exemple de volumes simples</i></p>  <p>The diagram illustrates various simple building volumes and their integration into a slope. It shows several 2D and 3D representations of rectangular blocks, some with stepped profiles, and how they can be integrated into a slope using terraces or integrated foundations. The forms are shown in different orientations and heights to demonstrate their adaptability to the terrain.</p>	<p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles et encadrer la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Assurer une intégration paysagère des bâtis en prenant en compte la topographie initiale.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation</p> <p>Hors agglomération, les constructions et installations doivent respecter les règles d'implantations et de recul minimal prévus au règlement de la voirie départementale :</p>	<p>Prendre en compte les dispositions du règlement de la voirie départementale pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- respecter l'uniformité d'implantation à une échelle extra-communale- protéger les nouvelles installations et constructions des nuisances possibles de ces voies. <p>L'implantation des constructions se fait avec un retrait important (au</p>



	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	
	RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique	<p>minimum 10 mètres) pour s'assurer des conditions de desserte et d'accessibilité optimales.</p> <p>Une implantation différente admise pour les piscines ou bien pour les annexes permet de laisser une souplesse d'implantation pour des installations de moindre envergure.</p> <p>Protéger les éléments naturels ayant des fonctionnalités écologiques en imposant un recul minimal de part et d'autre des berges et des cours d'eau.</p>
	RD39	Réseau de desserte principale	<p>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie</p> <p>* Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</p>	
	RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	
	<p>Sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p>Une implantation différente est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ▪ lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant, ▪ pour les annexes et les piscines. <p>Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.</p>			
	<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</p> <p>Les annexes sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées au sein d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ; cette distance est portée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à 20 m maximum pour les piscines, ▪ à 50 m maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et abris pour animaux. 			<p>Limiter la distance entre deux constructions afin de préserver les espaces agricoles.</p> <p>Admettre et encadrer les annexes d'habitations afin de préserver le caractère agricole du secteur</p>
Caractéristiques urbaines,	<p>Emprise au sol Non réglementé</p>			Faciliter l'implantation des activités agricoles sur le territoire



architecturales, environnementales et paysagères	Hauteur des constructions La hauteur des constructions et installations agricole ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit, sauf éléments techniques La hauteur des constructions et installations nouvelles destinées à de l'habitat ne doit pas excéder à l'égout du toit : * 7 mètres pour les constructions principales, * 3 mètres pour les annexes. En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur d'un bâtiment implanté sur une limite séparative ne peut excéder 4 mètres, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis ladite limite séparative. Une hauteur différente est admise : * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, * lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, * lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant. La hauteur maximum des extensions de constructions à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.	<p>Eviter de poser des contraintes à l'évolution des bâtiments d'activités afin de favoriser la dynamique économique de la commune.</p> <p>Permettre une hauteur différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant</p> <p>Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région. Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.	<p>Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.</p>



Caractéristiques des toitures

Les couvertures réalisées avec un matériau présentant l'aspect des « tuiles canal » sont interdites, de même que les couvertures présentant l'aspect de zinc laqué. La couleur des toitures devra s'intégrer avec l'environnement urbain et naturel. Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissantes sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte sombre. Le noir est proscrit.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés. Ils ne doivent pas être visibles depuis la voie publique sauf dans le cas de contraintes techniques.

▪ **Pour les constructions anciennes construites avant 1960, hors usages agricoles :**

La forme originelle des toitures du bâtiment existant (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) sont maintenus.

▪ **Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles :**

Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans

La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60°.

Une pente différente peut être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lors d'une extension de construction et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes,
- pour les toitures terrasse, à condition d'être végétalisées

▪ **Pour les constructions agricoles et forestières**

Les toits sont à deux pans. Les couvertures d'aspect tuiles canal sont interdites, de même que les couvertures d'aspect zinc laqué. Les couvertures d'aspect bac-acier, tôles ondulées ou tôles nervurées de couleurs sombres sont cependant autorisées.

Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.

Encadrer l'implantation de capteurs solaires sous forme de panneaux pour garantir leur bonne insertion architecturale.

Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.

Admettre un nombre de pans et une pente de toit différente est tolérable pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles représentent un nombre moindre et peuvent être spécifique en fonction de leur destination.



	<p>Caractéristiques des façades et épidermes</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature (gris, verts ou brun foncé). Les couleurs vives, criardes, réfléchissantes et trop claires sont proscrites. Les constructions doivent être recouvertes d'enduits traditionnels locaux dans les teintes de terre, de bardage de couleurs foncées ou d'aspect bois naturel.</p> <p>Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes ou être enduites à la chaux. La teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou bien celui-ci sera enduit à l'identique.</p>	<p>Imposer l'achèvement des constructions conformément aux autorisations délivrées, et interdire les couleurs de façade présentant un aspect divergent de celui des constructions existantes.</p> <p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Pour les constructions anciennes construites avant 1960, hors usages agricoles : <p>Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine.</p> <p>Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être de couleur gris vert, gris bleu, gris clair ou beige.</p> <p>Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métalliques).</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles : <p>Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites.</p> <p>Les systèmes d'occultation seront constitués de volets bois peints en harmonie avec les volets environnants.</p> <p>Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.</p>	<p>Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Caractéristiques des clôtures</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dès lors qu'elles sont requises, elles doivent être végétalisées et composées d'essences locales (cf. liste établie par le CAUE) en annexe) surmontée ou non d'un grillage. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre. Les grillages de types agricoles (piquets bois et grillages à moutons) sont à privilégier.</p>	<p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans la zone.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p>



	<p>Extensions et annexes</p> <p>Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, ...).</p> <p>Les vérandas et extensions vitrées peuvent avoir une pente de toit plus faible que celle de la construction principale.</p> <p>Les façades des extensions peuvent être réalisées en bois naturel. Le bois peut être vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleur criarde.</p>	<p>Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage.</p> <p>Encadrer l'aspect des extensions et des annexes pour garantir leur insertion architecturale et urbaine.</p>
<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, le choix des essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisis dans la liste établie par le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</p> <p>Caractéristiques des piscines : Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes. Le bassin doit être de ton neutre.</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles en préservant les plantations existantes et en prévoyant de nouvelles plantations d'arbres.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques</p> <p>Assurer une intégration optimale des piscines dans leur environnement.</p>



Equipements et réseaux	Accès		Rappeler les obligations minimales imposées afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.												
	Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.														
	Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.														
	Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.														
Le long des routes départementales , les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :															
	<table border="1"><thead><tr><th>Route</th><th>Catégorie de la voie</th><th>Condition d'accès</th></tr></thead><tbody><tr><td>RD5</td><td>Réseau de liaison</td><td>* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique</td></tr><tr><td>RD39</td><td>Réseau de desserte principale</td><td>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</td></tr><tr><td>RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E</td><td>Réseau de desserte secondaire</td><td>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</td></tr></tbody></table>	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique	RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.	RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme		
Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès													
RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique													
RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.													
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme													



Equipements et réseaux	Voirie	<p>Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse.</p> <p>Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé.</p> <p>L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.</p>	<p>Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies.</p> <p>Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.</p>
	Eau potable	<p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	<p>Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p>
	Eaux usées	<p>Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.</p> <p>En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.</p>	<p>Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique. Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>



Equipements et réseaux	Eaux pluviales	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>
	Alimentation en énergie et réseaux de communication	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysagères de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>



2.3.4. Les dispositions particulières applicables en zone naturelle (N)

Opportunité du classement en zone N

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés présents sur le territoire communal. Il s'agit de zones présentant des milieux et des paysages remarquables ou dotés de qualités intrinsèques pour la biodiversité locale qu'il convient à ce titre de protéger. Ces espaces ont pour la plupart fait l'objet d'une identification au SRCE Limousin. Les limites ont pu être fixées en s'appuyant notamment sur l'occupation des sols et l'analyse du fonctionnement biologique du territoire, établis à l'occasion du diagnostic et de l'analyse de la trame verte et bleue.

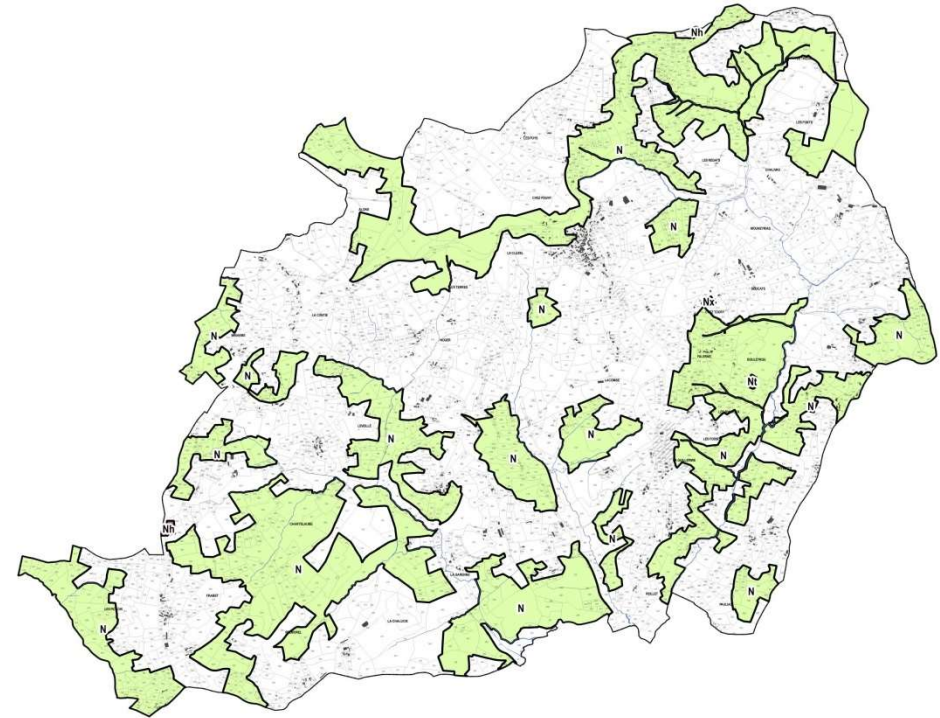
En effet, ces espaces permettent l'établissement de corridor terrestre jouant un rôle certain dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale. C'est notamment le cas des boisements accompagnant le lit des cours d'eau ou des espaces calcicoles inclus dans les ZNIEFF Pelouses calcaires du Puy de Pampelone et Pelouses calcaires d'Ayen

Leur préservation est indispensable à la survie de nombreuses espèces ordinaires et remarquables.

Des secteurs de taille et de capacité limitée ont été délimités au document graphique. Des dispositions réglementaires de nature à encadrer et limiter les possibilités de constructions sont mises en places (emprise au sol limitée à 15% maximum, minimum 50% d'espaces verts en pleine terre etc.).

- STECAL Nx à destination d'activités artisanales : L'agrandissement est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant. Les nouvelles constructions à destination artisanale sont permises à condition d'être directement liées et nécessaires à la poursuite des activités existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. Ce STECAL concerne une entreprise de menuiserie ayant des besoins d'extensions pour son activité professionnelle.

Cartographie des zones N du projet de PLU sur la commune de Perpezac-le-Blanc



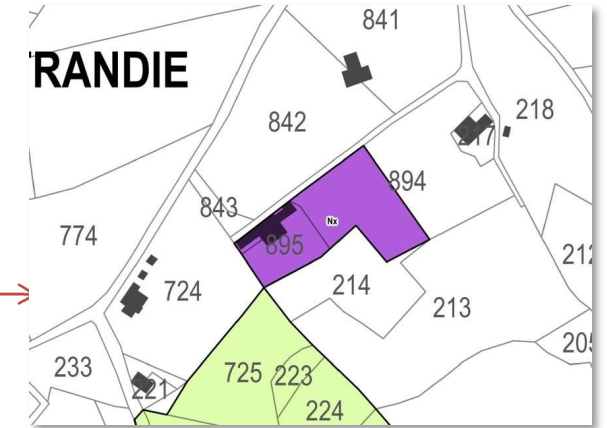
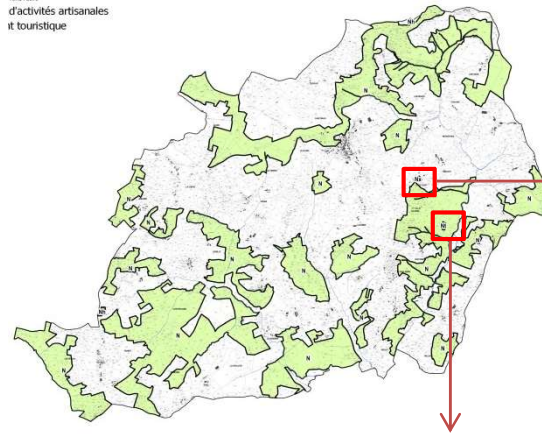


- STECAL Nt à destinations d'hébergements touristique : à condition d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone, emprise au sol limitée à 5% de la superficie totale du terrain et minimum 50% d'espaces verts en pleine terre etc.).

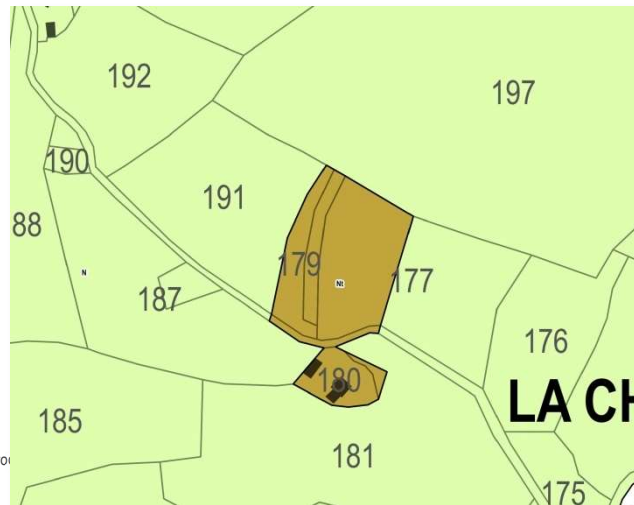
Superficie de la zone N

	Surface (ha)	Potentiel constructible	Occupation du sol
Zone naturelle à protéger	695,84	-	Espaces naturels boisés, bord de cours d'eau, espace agricole
STECAL Nt	0,38	-	-
STECAL Nx	0,31	-	-

habitat
d'activités artisanales
et touristique



STECAL Nx



STECAL Nt



Dispositions réglementaires de la zone N

DISPOSITIONS

OBJECTIFS – JUSTIFICATION

Usages des sols et destination des constructions	Destination et sous-destination interdites, admises ou admises sous conditions				
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Admise sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		
	Exploitation forestière				X
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
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X
	Salles d'art et de spectacles				X
	Équipements sportifs				X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public				X
	Industrie		X		
	Entrepôt		X		
	Bureau		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X		

Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation naturelle et forestière de la zone.

Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations forestières.

Autoriser et encadrer le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.

Intégrer les activités agricoles existantes et les notamment les vergers pour éviter les conflits d'usage.

Protéger les continuités écologiques aquatiques.



<ul style="list-style-type: none">▪ Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation forestière » : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages▪ Conditions applicables à la destination « Habitation »<ul style="list-style-type: none">- Les extensions des constructions destinées à l'habitation sont autorisées dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250m² de surface de plancher totale. Lorsque la surface de plancher existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m² maximum.- Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation sont admises à condition :<ul style="list-style-type: none">- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,- de ne pas dépasser 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment,- de ne pas dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70m² d'emprise au sol,- de ne pas dépasser un niveau,- de ne pas être transformées en nouveau logement.- Le changement de destination des bâtiments à destination d'habitat est autorisé si les bâtiments sont identifiés au plan de zonage.- De plus, les constructions devront prendre en compte la Charte pour une arboriculture « Pomme du Limousin » mieux intégrée à son environnement, annexée au règlement.▪ Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » <u>En secteur Nx uniquement</u>, la réfection et l'extension des constructions existantes à destination artisanale sont autorisées. L'agrandissement est autorisé en une ou plusieurs fois, et est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. De plus les constructions et installations à destination artisanale sont permises à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la poursuite des activités existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale. <u>En secteur Nt uniquement</u>, les constructions à destination d'hébergement touristique à condition d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.▪ Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »	<p>Permettre les extensions des bâtiments nécessaires à l'activité forestière pour faciliter les possibilités d'évolution des activités agricoles, en préservant des zones de transition entre les espaces cultivés et les espaces urbanisés afin de limiter d'éventuels conflits d'usage.</p> <p>Encadrer les possibilités de développement (construction, extension, les annexes, le changement de destination) des constructions à destination d'habitation en respectant les conditions fixées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF).</p> <p>Limiter la constructibilité dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.</p> <p>Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et des services publics sont nécessaires au fonctionnement de ces zones. Il est ainsi logique de pouvoir les autoriser sans pour autant dénaturer le site et les paysages.</p>
---	--



	<p>Le changement de destination des bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et touristique est autorisé si les bâtiments sont identifiés au plan de zonage.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Conditions applicables à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.</p>	
--	--	--



Usage, affectation des sols et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	

- Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:

Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés sous réserve :

- * d'être nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
- * de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

- Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés sous réserve d'être installés sur des sols pollués ou déjà artificialisés.

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.



Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès
RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique
RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme

Sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Une implantation différente est admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes et les piscines.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum **de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.**

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées au sein d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ; cette distance est portée :

- à 20 m maximum pour les piscines,
- à 50 m maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et abris pour animaux.

installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les constructions réalisées dans le prolongement du bâti existant, pour les annexes et les piscines.

Protéger les éléments naturels ayant des fonctionnalités écologiques en imposant un recul minimal de part et d'autre des berges et des cours d'eau.

Encadrer la distance entre deux constructions afin de préserver les espaces naturels.



Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Emprise au sol	Encadrer les possibilités de construction à vocation touristiques afin, de préserver la vocation naturelle et forestière de la zone.
	En secteur Nt , l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5% de la superficie totale du terrain.	
	Hauteur des constructions La hauteur des constructions et installations agricole ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit, sauf éléments techniques La hauteur des constructions et installations nouvelles destinées à de l'habitat ne doit pas excéder à l'égout du toit : * 7 mètres pour les constructions principales, * 3 mètres pour les annexes. En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur d'un bâtiment implanté sur une limite séparative ne peut excéder 4 mètres, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis ladite limite séparative. Une hauteur différente est admise : * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, * lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, ▪ lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant. La hauteur maximum des extensions de constructions à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.	Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes. Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations nécessaires aux activités agricoles, tout en limitant leur impact paysager. Limiter à 4 m les hauteurs des constructions et installations implantées sur les limites séparatives afin de respecter la morphologie existante et limiter les impacts sur le voisinage. Permettre une hauteur différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement. Il est notamment interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région. Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.	Garantir une intégration des futures constructions dans l'environnement urbain et favoriser les constructions en harmonie avec l'architecture locale, favorable à la qualité du paysage.	



Caractéristiques des toitures

La couleur des toitures devra s'intégrer avec l'environnement urbain et naturel. Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissantes sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte sombre.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires sont autorisés. Ils ne doivent pas être visibles depuis la voie publique sauf dans le cas de contraintes techniques.

▪ **Pour les constructions anciennes, construites avant 1960, hors usages agricoles :**

La forme originelle des toitures du bâtiment existant (nombre de pans, pente, proportion), les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) sont maintenus.

▪ **Pour les constructions nouvelles, et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles :**

Les toits doivent être à 2 ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe pour les toits à 2 pans.

La pente des toits doit être comprise entre 35° et 60°.

Une pente différente peut être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lors d'une extension de construction et la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes.

▪ **Pour les constructions forestières**

Les toits sont à deux pans. Les couvertures d'aspect tuiles canal sont interdites, de même que les couvertures d'aspect tôles ondulées, tôles nervurées ou zinc laqué. Les couvertures d'aspect bac-acier de couleurs sombres sont cependant autorisées.

Éviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect.

Encadrer l'implantation de capteurs solaires sous forme de panneaux pour garantir leur bonne insertion architecturale. Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.

Admettre un nombre de pans et un aspect extérieur différent pour des constructions ou installations ne correspondant pas à de l'habitation car elles sont moins nombreuses et peuvent être spécifique en fonction de leur destination.



	<p>Caractéristiques des façades et épidermes</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature (gris, verts ou brun foncé). Les couleurs vives, criardes, réfléchissantes et trop claires sont proscrites. Les constructions doivent être recouvertes d'enduits traditionnels locaux dans les teintes de terre, de bardage de couleurs foncées ou d'aspect bois naturel.</p> <p>Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes ou être enduites à la chaux. La teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou bien celui-ci sera enduit à l'identique.</p>	<p>Encadrer l'aspect des façades afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Caractéristiques des ouvertures, menuiseries</p> <p>▪ Pour les constructions anciennes construites avant 1960, hors usages agricoles :</p> <p>Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine.</p> <p>Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être en harmonie avec les volets environnants.</p> <p>Les systèmes d'occultations seront restitués à l'identique des dispositions d'origines : volets extérieurs en bois ou persiennes (bois ou métalliques).</p> <p>▪ Pour les constructions nouvelles et/ou contemporaines existantes, hors usages agricoles :</p> <p>Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites.</p> <p>Les systèmes d'occultation seront constitués de volets bois peints en harmonie avec les volets environnants.</p> <p>Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.</p>	<p>Encadrer l'aspect des ouvertures et menuiseries afin d'éviter des teintes peu harmonieuses ou déconnectées de l'architecture traditionnelle, préjudiciables à la qualité du paysage.</p>
	<p>Caractéristiques des clôtures</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dès lors qu'elles sont requises, elles doivent être végétalisées et composées d'essences locales (cf. liste établie par le CAUE) en annexe) surmontée ou non d'un grillage. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre. Les grillages de types agricoles (piquets bois et grillages à moutons) sont à privilégier.</p>	<p>Encadrer l'aspect des clôtures afin d'éviter des teintes peu harmonieuses et en se référant au nuancier des façades et épidermes.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière</p>



	<p>Extensions et annexes</p> <p>Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, ...).</p> <p>Les vérandas et extensions vitrées peuvent avoir une pente de toit plus faible que celle de la construction principale.</p> <p>Les façades des extensions peuvent être réalisées en bois naturel. Le bois peut être vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleur criarde.</p>	<p>à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers. Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage.</p> <p>Encadrer l'aspect des extensions et des annexes pour garantir leur insertion architecturale et urbaine.</p>
<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.</p> <p>Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région. De plus, le choix des essences d'arbustes et arbrisseaux seront choisis dans la liste établie par le CAUE la fiche technique « Oser les haies variées en Corrèze » annexées au règlement.</p> <p>La liste des essences d'arbustes et arbrisseaux à privilégier figure en annexe du présent règlement.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.</p> <p>En secteur Nt, les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 50% de l'unité foncière du projet.</p> <p>Caractéristiques des piscines : Les piscines doivent être intégrées au paysage, notamment en regard des perspectives plongeantes et vues aériennes. Le bassin doit être de ton neutre.</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles en préservant les plantations existantes et en prévoyant de nouvelles plantations d'arbres.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.</p> <p>Assurer une intégration optimale des piscines dans leur environnement.</p> <p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles en Nt en prévoyant des espaces libres en pleine terre.</p>



Equipements et réseaux	Accès		Rappeler les obligations minimales imposées afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie. Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.											
	Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès assurant la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.													
	Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.													
	Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.													
Le long des routes départementales , les constructions et installations doivent respecter les conditions d'accès prévues au règlement de la voirie départementale :														
	<table border="1"><thead><tr><th>Route</th><th>Catégorie de la voie</th><th>Condition d'accès</th></tr></thead><tbody><tr><td>RD5</td><td>Réseau de liaison</td><td>* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique</td></tr><tr><td>RD39</td><td>Réseau de desserte principale</td><td>* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.</td></tr><tr><td>RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E</td><td>Réseau de desserte secondaire</td><td>* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme</td></tr></tbody></table>	Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès	RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique	RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.	RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme	
Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès												
RD5	Réseau de liaison	* Pas de création d'accès ou d'utilisation d'accès existant, pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des agglomérations sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique												
RD39	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.												
RD2, RD3, RD5E2, RD140 et RD140E	Réseau de desserte secondaire	* Aucune interdiction de caractère général sauf application des articles R111-5 et R111-6 du Code de l'Urbanisme												



Equipements et réseaux	Voirie Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, notamment en cas de voie en impasse. Les voies publiques ou privées doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé. L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25,00 mètres d'un carrefour.	Favoriser l'aménagement de voies intégrées à leur environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures voies. Assurer des ouvertures sécurisées sur une voie ouverte à la circulation automobile.
	Eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.	Privilégier le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.
	Eaux usées Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à la réglementation en vigueur. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent. En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite	Édicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité. Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE Adour-Garonne Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement. Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique. Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif. Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.



Equipements et réseaux	Eaux pluviales	<p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p>
	Alimentation en énergie et réseaux de communication	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysagères de chaque quartier.</p> <p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de desserte par les réseaux hauts débits.</p>



2.3.5. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

En ha	Surface	Vocation des superficies mobilisées			Potentiel (extension et densification)	Consommation d'espaces
		Dominante habitat	Dominante économie	Dominante équipement		
Zone U dont en	34,57	34,12	x	0,45	4,34	
secteur UA	22,15	22,15	x	x	3,15	2,6 ha en espaces agricoles cultivés, 0,3 ha en espaces de jardin, 0,2 ha en espaces agricoles non cultivés
secteur UB	11,97	11,97	x	x	1,19	1 ha en espaces agricoles cultivés, 0,1 ha en espaces naturels, 0,1 en espaces agricoles non cultivés
Secteur UE	0,45	x	x	0,45	x	x
Zone 1AU	3,72	3,69	x	0,55	3,17	3,09 ha d'espaces agricoles cultivés, 0,65 espaces agricoles non cultivés
Dont zone 1AU	3,17	3,69	x	x	3,17	
Dont 1AUe	0,55	x	x	0,55	x	
Zone 2AU	0,42	0,42	x	x	0,42	0,42 ha d'espaces agricoles non cultivés
Zone A	1208,03		x			x
Zone N	696,66		x		x	x
Dont STECAL Nt	0,38	x	0,38	x	x	x
Dont STECAL Nx	0,31	x	0,31	x	x	x
TOTAL	1944,09	37,2	0,69	1	8,45	7,3 ha en espaces agricoles cultivés, 0,3 ha en espaces de jardin, 0,11 ha en espaces naturels, 1,8 ha en espaces agricoles non cultivés

Le projet de la commune repose principalement sur la mobilisation de terrains situés à l'intérieur des zones urbaines, mis en évidence dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.

Ainsi, dans le cadre de cette analyse, la superficie mobilisable a été évaluée à environ 9 hectares à vocation d'habitat. Au regard de la configuration des parcelles en question, de la densité des constructions prévue par le SCoT (6/7 logements à l'hectare), la réalisation d'environ 44 constructions neuves est ainsi envisagée. **Près de 20% des logements à construire pourra être réalisé en densification sur 2,25 ha.**



Le potentiel de densification identifié au sein des espaces bâtis étant insuffisant pour satisfaire à l'intégralité des besoins en logements exprimés, **5,68 ha supplémentaire seront ouverts à l'urbanisation à vocation habitat**. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra de **répondre aux besoins restant à satisfaire en matière de production de logements**.

En zone A et en zone N, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être admises. Les nouvelles constructions relevant d'autres destinations ne seront ainsi pas admises. L'évolution des constructions existantes pourra être autorisée (extensions et annexes) dans les conditions prévues par la CDPENAF19 et moins d'une dizaine constructions pourront faire l'objet d'un changement de destination. Des exceptions, existent en zones afin de permettre l'évolution de constructions à destination d'activités existantes (STECAL Nx), et accueillir des constructions à vocation d'hébergements touristiques (STECAL Nt).

Pour rappel, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace évalué par la commune est d'environ 9 ha (avec rétention foncière) hectares pour l'accueil de nouveaux logements. Les dispositions réglementaires mises en œuvre permettent donc d'honorer l'objectif.



2.3.6. Principales évolutions par rapport à la carte communale en vigueur

Pour les besoins du projet, plusieurs évolutions réglementaires ont été apportées au document d'urbanisme en vigueur. Ces évolutions ont été nécessaires afin d'inscrire pleinement la démarche d'élaboration du PLU dans son nouveau contexte législatif et réglementaire, mais elles doivent également être en mesure de garantir l'atteinte des objectifs d'aménagement et de développement durables retenus. Ainsi, les zones constructibles de la carte communale ont été adaptées à la réalité du bâti mais également réduites, dans un souci de modération de la consommation d'espaces. Le choix de revoir la limite des zones urbaines résulte d'une volonté des élus d'inscrire leur projet dans une logique de compatibilité avec le SCoT et le PLH, qui fixaient des objectifs de développement de l'urbanisation moindre que ceux permis à ce jour. **C'est dans ce contexte que 11,12 ha à ce jour constructibles ont été reversés au sein des zones agricoles, naturelles et forestières.**

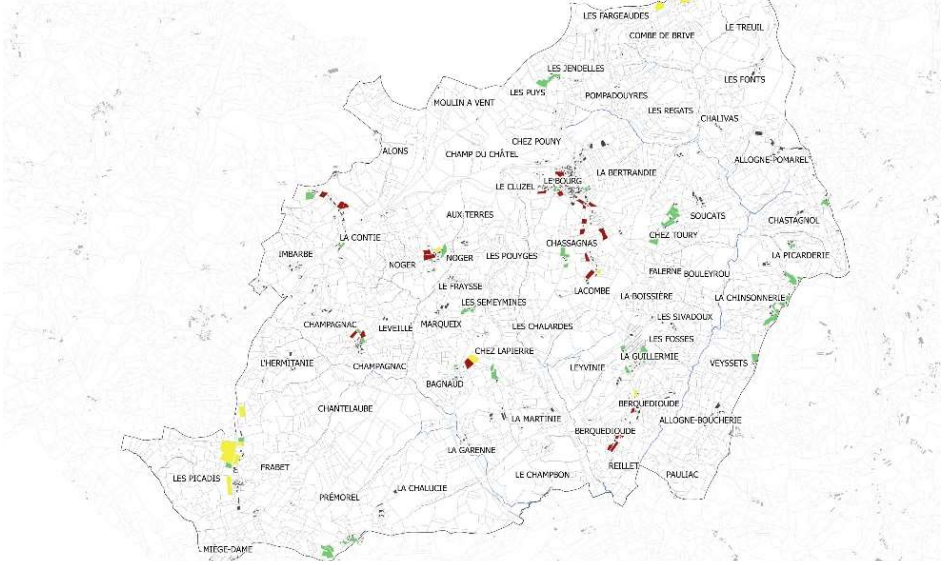
Dans le but de garantir l'accueil de nouvelles populations, dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, **des interstices d'ores-et-déjà constructibles à la carte communale et ne représentant aucun enjeu ont été maintenus en zone constructible.**

De plus, 5,14 hectares ont été prélevés sur les zones non constructibles de la carte communale au sein de secteurs stratégiques pour le développement de la commune dans le centre-bourg et les hameaux les Picadis, Champagnac, la Condie, Reillet, Bagnaud et le secteur les Fargeaudes.

La faible occupation des quartiers, associée aux enjeux paysagers décelés dans le cadre du diagnostic mais également à la présence d'activités agricoles et à la faible capacité des réseaux collectifs, ont permis d'orienter la collectivité. La limite des quartiers constructibles a été revue et resserrée au plus proche du bâti existant. Dès lors que l'intégration dans la zone urbaine de nouvelles habitations s'imposait, l'emprise des secteurs désignés comme constructibles a été ajustée, de façon à proposer une délimitation des quartiers cohérentes au regard de l'occupation des sols et de la topographie de chaque site. Afin de garantir une préservation des caractéristiques architecturales et des paysages des différentes entités bâties du territoire, mais également une prise en compte de besoins en matière d'équipements, la délimitation des zones urbaines a été pensée au regard de la morphologie des tissus bâtis, selon leurs caractéristiques et la destination des constructions existantes. A cet égard, la zone urbaine compte trois secteurs proposant des

Légende

- Potential constructible de la carte communale reclassé en zone A ou N (11,07ha)
- Potential non constructible de la carte communale classé en zone constructible (5,14 ha)
- Potential non constructible de la carte communale maintenu (5,42 ha)



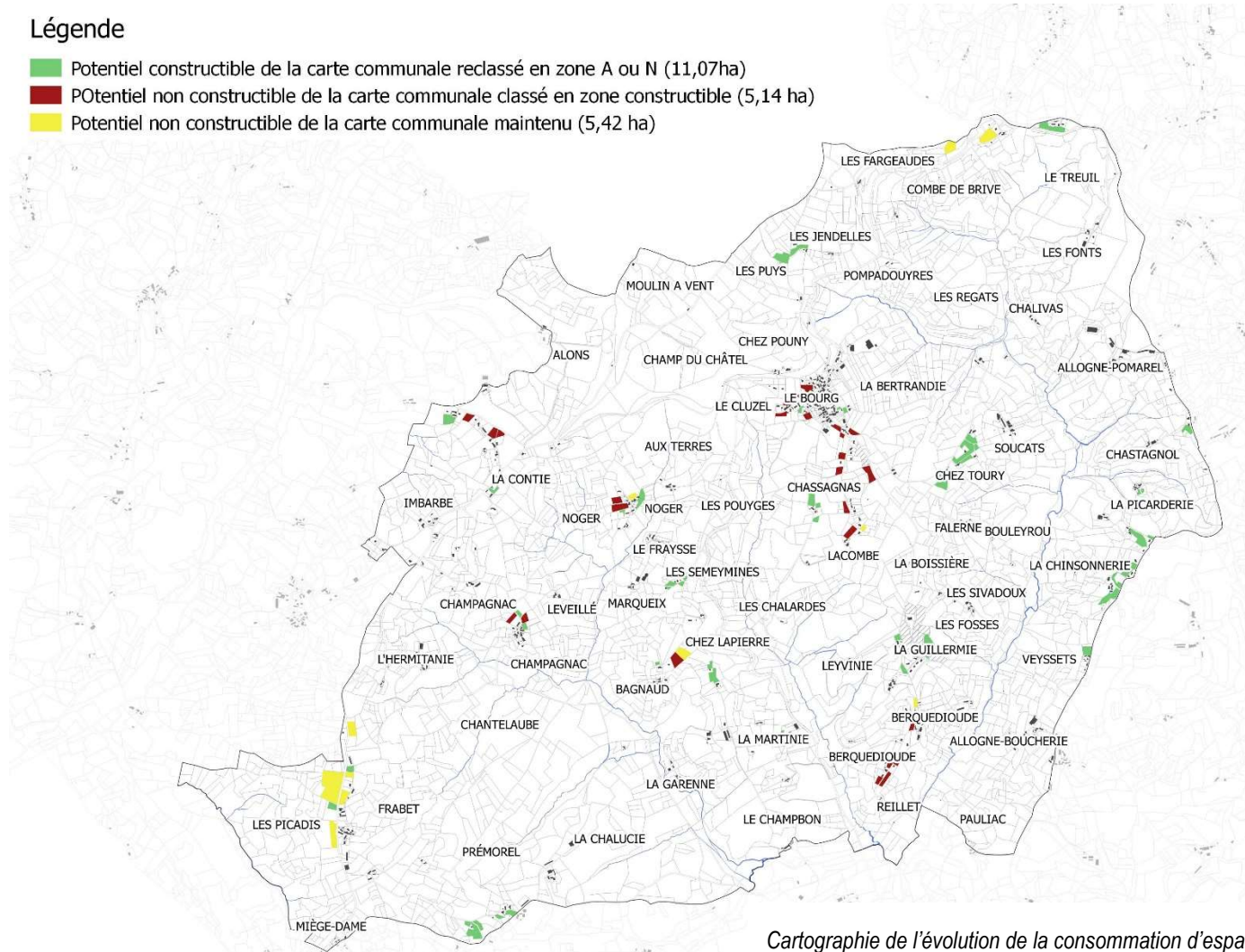
Cartographie de l'évolution de la consommation d'espace au regard de la carte communale



conditions d'implantation distinctes. Il s'agit par cette différenciation d'assurer la préservation des tissus anciens du bourg et de leur caractéristique.

Légende

- Potentiel constructible de la carte communale reclassé en zone A ou N (11,07ha)
- Potentiel non constructible de la carte communale classé en zone constructible (5,14 ha)
- Potentiel non constructible de la carte communale maintenu (5,42 ha)



Cartographie de l'évolution de la consommation d'espace au regard de la carte communale



2.4. Les prescriptions, servitudes et réservations

En cohérence avec les principes énoncés aux articles L.101-2 et suivant du code de l'urbanisme, la commune a choisi de :

- Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations (L113-1) ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (L151-19 et L151-23).

La mise en place de ces prescriptions, servitudes et réservations tendent à réglementer l'exercice du droit de propriété. Cette atteinte est proportionnée cependant aux objectifs poursuivis en cohérence avec les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Ces objectifs sont les suivants :

- Préserver la trame verte et la trame bleue,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti.

2.4.1. Les Espaces Boisés Classés

L.113-2 du code de l'urbanisme. Ces articles précisent que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

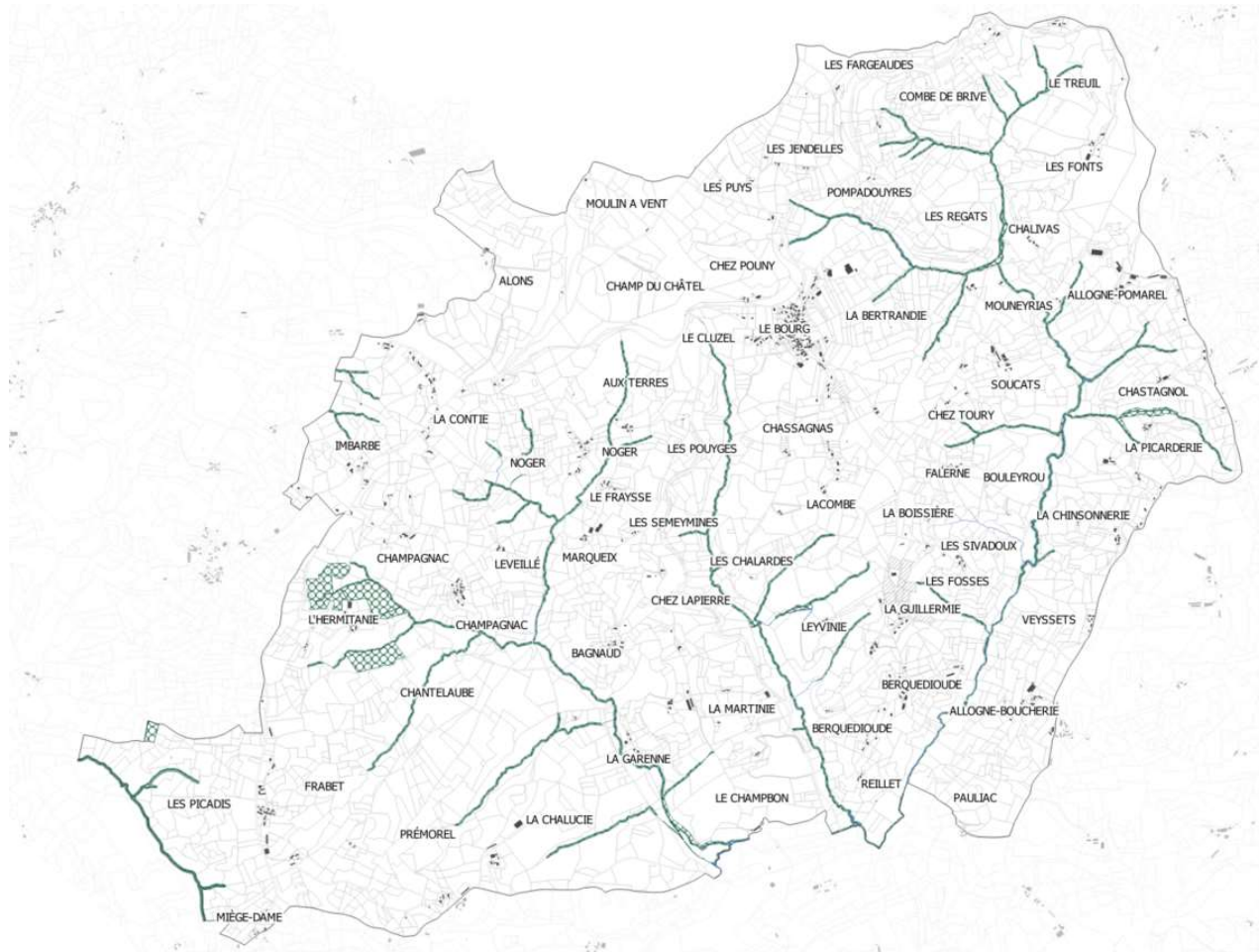
Sur la base de ces dispositions, ont été identifiés les boisements et ensembles arborés formant la ripisylve des bords de cours d'eau. Ces éléments jouent un rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, dans la mesure où ils peuvent jouer le rôle des réservoirs de biodiversité en raison de leur caractère humide. Ces espaces sont également des corridors écologiques qui abritent une faune et flore riches. Ils ont été identifiés par un travail d'analyse de vue aérienne, croisé avec l'analyse des données environnementalistes.

Dans le cadre du projet de PLU, environ 40 ha bénéficient de cette protection au projet de PLU.



Le classement EBC de certains massifs boisés se justifie par leur importance en terme de biodiversité et de services écologiques rendus. Ainsi la coupe et l'abattage des arbres au sein des EBC sont soumis à autorisation, permettant leur protection, sauf si la parcelle fait l'objet d'un document de gestion durable agréé oarle CRPF ou d'un Règlement type de gestion ou d'un document d'aménagement en forêt publique. De fait, le défrichement, quel que soit sa grandeur au sein de ces massifs boisés de plus de 4 hectares est également soumis à autorisation.

Cartographie de localisation des espaces boisés classés au regard de la carte communale





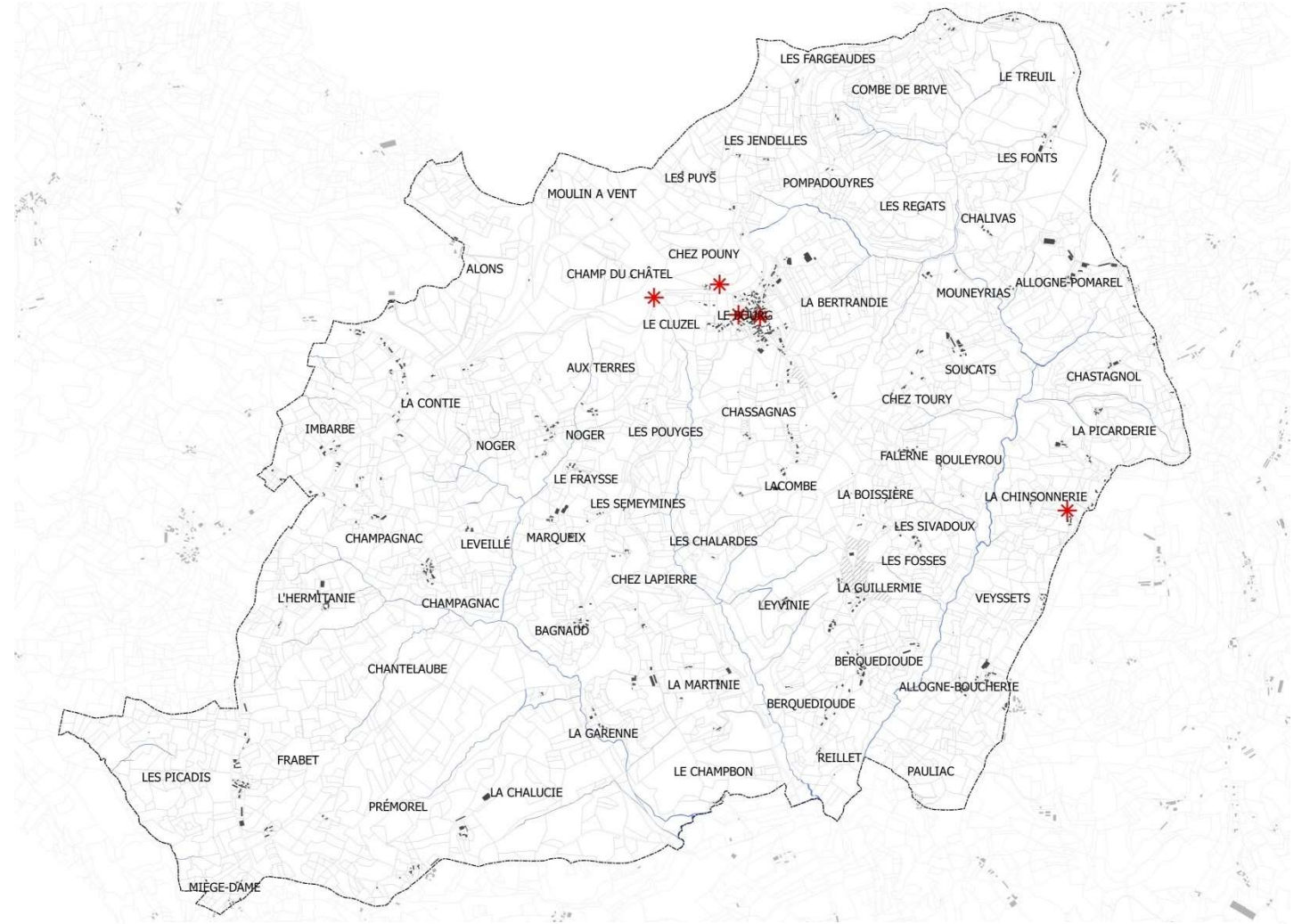
2.4.2. Les éléments à protéger pour des motifs culturels, historique ou architectural

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Le règlement graphique du PLU de la commune de Perpezac-le-Blanc identifie à ce titre différents éléments de patrimoine vernaculaire à préserver, parmi lesquels des lavoirs, fontaine et châteaux.

REGLE GENERALE :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.



Cartographie de localisation des éléments patrimoniaux à protéger identifiés sur la commune de Perpezac-le-Blanc



2.5. Les bâtiments admis à changer de destinations

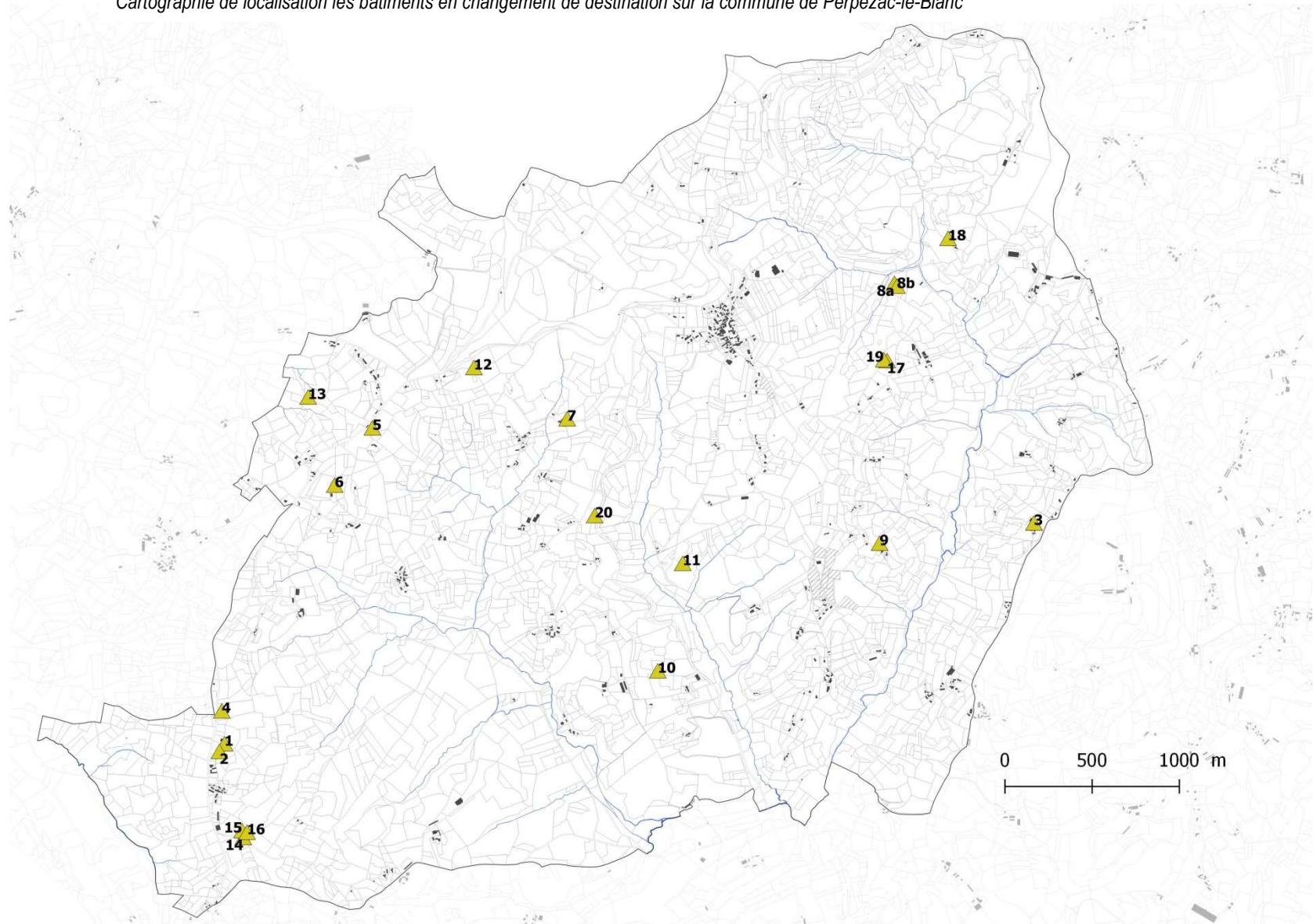
Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ont été désignés. L'intérêt architectural ou patrimonial des constructions a notamment été pris en compte, bien que la loi n'impose plus de justifier la désignation des dits bâtiments au regard de ces considérations. Ceci a conduit à désigner notamment d'anciens bâtiments liés aux activités agricoles ayant perdu leur vocation, en vue de permettre leur changement de destination.

Ce choix vise en particulier à favoriser le maintien des usages identitaires dans les espaces ruraux, tout en évitant l'implantation de nouvelles constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole dans ces secteurs, pour la plupart sensibles du point de vue paysager. L'identification des constructions admises à changer de destination concourt donc à traduire réglementairement l'orientation formulée dans le PADD en vue de favoriser la diversification des exploitations agricoles du territoire, mais également de maintenir de la vie au sein des hameaux isolés.

A noter que s'il est admis par le PLU, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Sur la commune de Perpezac, 20 bâtiments admis à changer de destination ont été identifiés.



Cartographie de localisation les bâtiments en changement de destination sur la commune de Perpezac-le-Blanc





Les indicateurs de suivi

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	Attractivité démographique	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Fonctionnement du bassin d'emploi	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population		% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	Attractivité économique	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois				Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune



L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	Dynamiques résidentielles	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Taux de logements HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	Efficacité des dispositifs de protection	Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC	Ministère de l'agriculture	parcelles déclarées à la PAC	annuelle, N-1			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
		Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m ²	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m ² ou % des dents creuses des zones UA, UB	permanente, N			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'autorisation		Commune	en m ² ou % des zones AU	permanente, N				