



HAUTE-CORRÈZE
COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE DE PRESENTATION

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

APPROBATION DU PLUi 8 décembre 2022

APPROBATION DE LA M 1 11 avril 2024

APPROBATION DE LA MS 1 24 septembre 2024

Sommaire

1	Cadre réglementaire	4
2.1	Historique du document	4
2.2	Nature des modifications envisagées	4
2.3	Compatibilité réglementaire	4
2	Présentation générale du territoire	7
3	Présentation et justifications des modifications envisagées	10
3.1	L'aspect et la couleur des couvertures	10
3.1.1	Les règles définies actuellement	10
3.1.2	L'évolution envisagée	10
3.1.3	Justifications apportées	10
3.2	Le nombre d'unités d'ardoise au m ²	11
3.2.1	Les règles définies actuellement	11
3.2.2	L'évolution envisagée	11
3.2.3	Justifications apportées	11
3.3	Le degré des pentes de toitures en fonction des volumes	12
3.3.1	Les règles définies actuellement	12
3.3.2	L'évolution envisagée	12
3.3.3	Justifications apportées	12
3.4	Les teintes de menuiseries	13
3.4.1	Les règles définies actuellement	13
3.4.2	L'évolution envisagée	13
3.4.3	Justifications apportées	14
3.5	La pose de volets roulants	14
3.5.1	Les règles définies actuellement	14
3.5.2	L'évolution envisagée	14
3.5.3	Justifications apportées	14
3.6	La forme des ouvertures	15
3.6.1	Les règles définies actuellement	15
3.6.2	L'évolution envisagée	15
3.6.3	Justifications apportées	15
3.7	La suppression de l'obligation des murs maçonnés en limite d'espace public sur Ussel	16
3.7.1	Les règles définies actuellement	16
3.7.2	L'évolution envisagée	16
3.7.3	Justifications apportées	16
3.8	Rajout de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme (adaptations mineures) en préambule de chaque zone	16
3.8.1	Justifications	16
3.8.2	L'évolution envisagée	16
3.9	L'intégration de l'article du code de l'urbanisme permettant la reconstruction suite à incendie	17
3.9.1	Justifications	17

3.9.2	L'évolution envisagée	17
3.10	Correction des nuanciers et schémas opposables	17
3.10.1	Justifications	17
3.10.2	L'évolution envisagée	19
3.11	Permettre la sous-destination hébergement en zone Ue	19
3.11.1	Justifications	19
3.11.2	L'évolution envisagée	20
3.12	Apporter la définition des grandes unités foncières dans le lexique du règlement	21
3.12.1	Justifications	21
3.12.2	L'évolution envisagée	22
3.13	Suppression du doublon de sous-titres dans les paragraphes sur le stationnement	22
3.13.1	Les règles définies actuellement	22
3.13.2	L'évolution envisagée	24
3.14	L'obligation d'enduit de la maçonnerie de moellon	25
3.14.1	Les règles définies actuellement	25
3.14.2	L'évolution envisagée	25
3.14.3	Justifications apportées	25
3.15	L'ajout du mot « annexe » dans le paragraphe sur les implantations en limites séparatives ne pouvant excéder 10 mètres	25
3.15.1	Les règles définies actuellement	25
3.15.2	L'évolution envisagée	26
3.15.3	Justifications apportées	26
4	Cohérence du projet de modification avec le PADD	27

1 Cadre réglementaire

2.1 Historique du document

Le PLUi de Haute Corrèze Communauté a été approuvé par le conseil communautaire le 8 décembre 2022. Il a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvé le 11 avril 2024.

Par délibération du 15 février 2024, le conseil communautaire a prescrit la modification simplifiée n°1 de son PLUi.

2.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification simplifiée a pour objectif d'apporter des modifications au règlement écrit du PLUi, en ce qui concerne :

- L'aspect et la couleur des couvertures
- Le nombre d'unités d'ardoises au m²
- Le degré des pentes de toitures en fonction des volumes
- Les teintes de menuiseries
- La pose de volets roulants
- La forme des ouvertures
- La suppression de l'obligation de mur maçonnés en limite d'espace public sur Ussel
- Le rajout de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme (adaptations mineures, en préambule de chaque zone)
- L'intégration de l'article du code de l'urbanisme permettant la reconstruction à l'identique
- La correction des nuanciers et schémas opposables
- L'autorisation de la sous-destination Hébergement en zone Ue
- Les doublons de sous-titres dans les paragraphes sur le stationnement
- L'obligation d'enduit de la maçonnerie de moellon
- L'ajout du mot « annexe » dans le paragraphe sur les implantations en limites séparatives ne pouvant excéder 10 mètres.

2.3 Compatibilité réglementaire

La procédure de modification simplifiée est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée :

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L. 153-46 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté

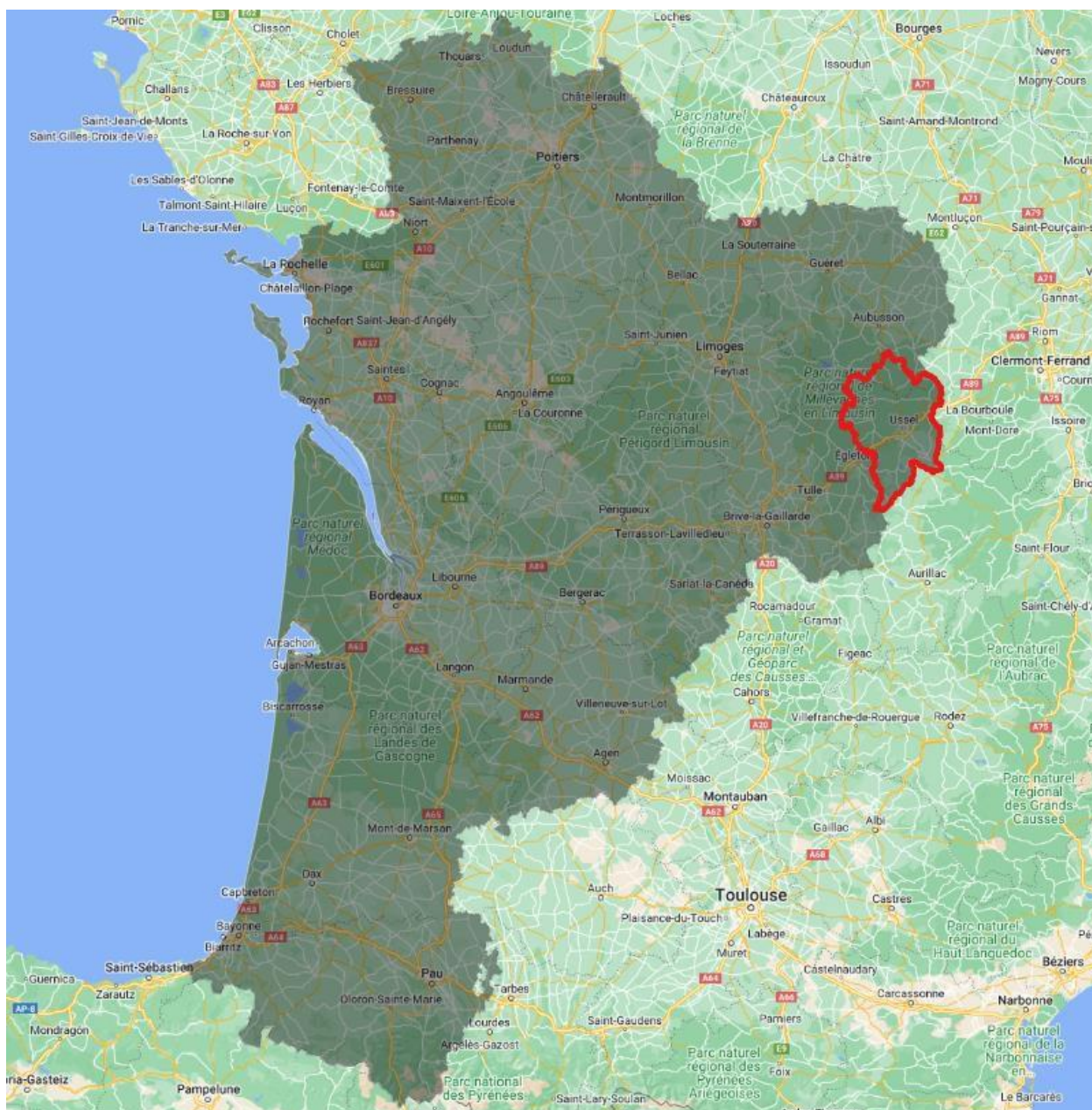
par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme :

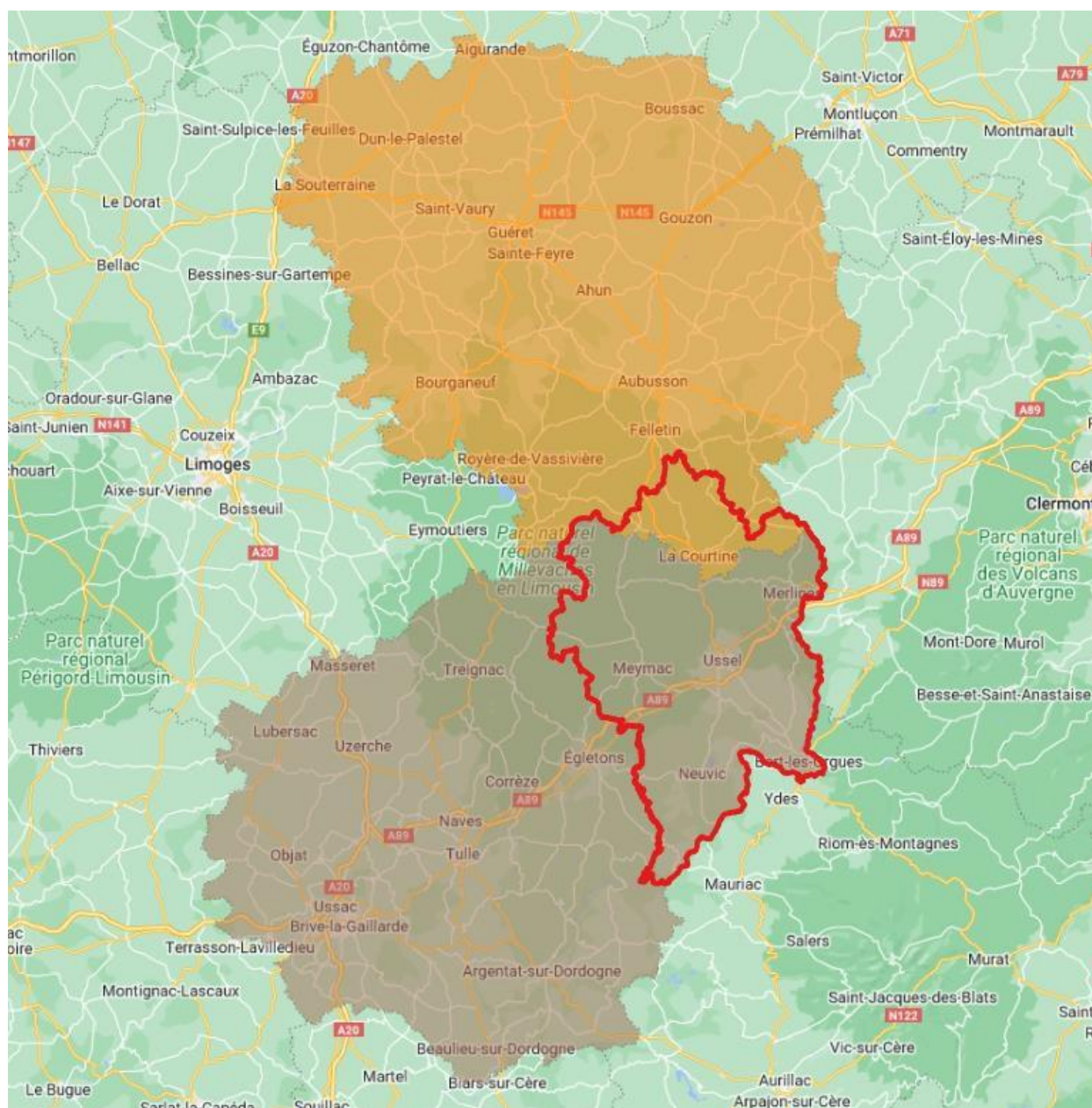
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2 Présentation générale du territoire

Le territoire de Haute Corrèze Communauté est situé au nord-est de la région Nouvelle-Aquitaine, à cheval sur les départements de la Corrèze et de la Creuse. Il est composé de 70 communes (59 communes de Corrèze et 11 communes de Creuse) regroupant 32 103 habitants en 2020 selon l'INSEE. La plus importante est la commune d'Ussel, totalisant 9 162 habitants en 2020.



Situation du territoire de Haute Corrèze Communauté au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine (source : googlemaps)

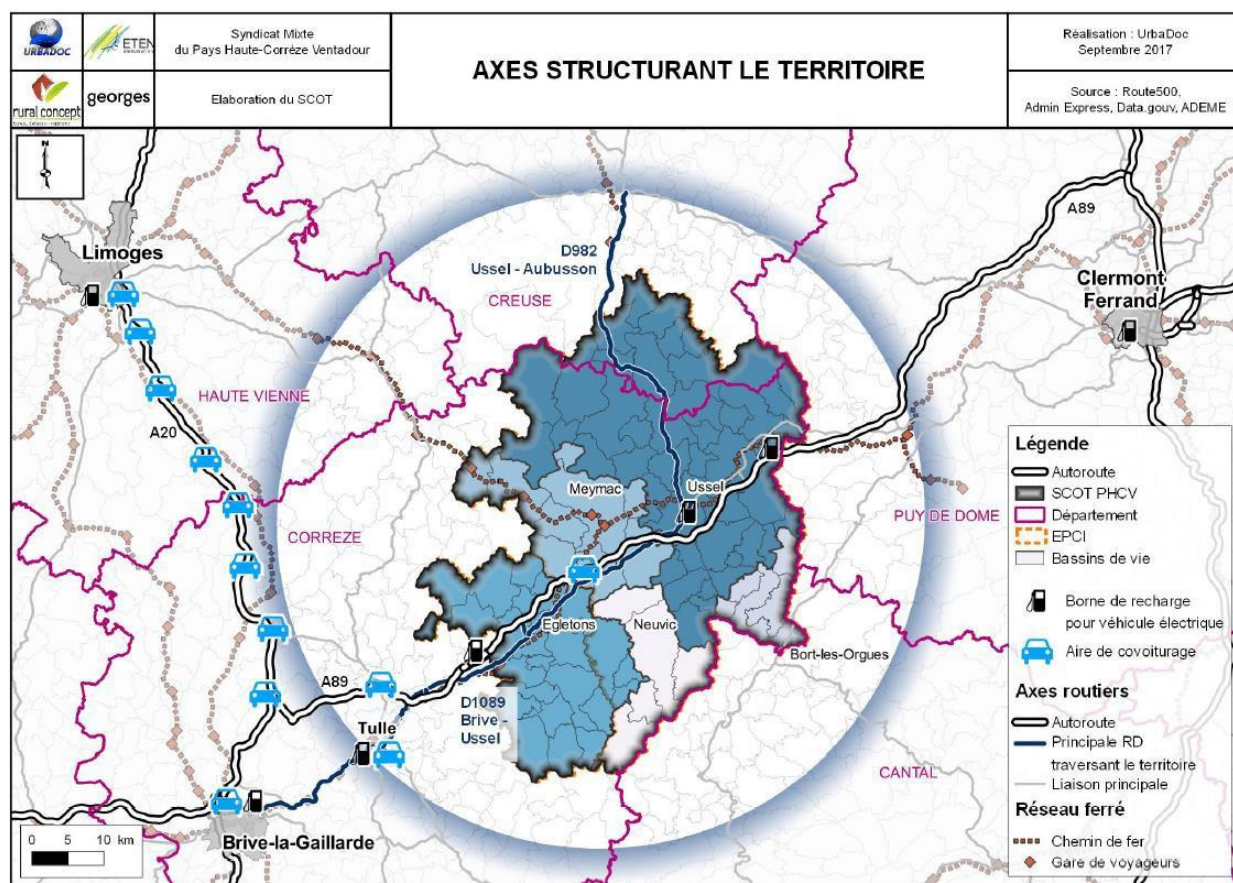


Situation de HCC dans les départements de la Corrèze et de la Creuse (source : googlemaps)

D'une superficie de 1 784,60 km², le territoire de Haute Corrèze Communauté est également limitrophe de la région Auvergne-Rhône-Alpes et des départements du Puy-de-Dôme et du Cantal.

En termes de desserte, le territoire est traversé par l'Autoroute A89. Un réseau de routes départementales plus ou moins importantes permet également une desserte interrégionale et interdépartementale (RD 1089, RD 982, RD 979, ...).

Le territoire est également desservi par le réseau ferré (lignes TER L26 Limoges-Ussel, L27 Brive-Ussel et L32 Bordeaux-Brive-Ussel) avec la présence de 4 gares SNCF (Ussel, Meymac, Jassonneix et Pérols).



Carte des axes structurants le territoire (source : rapport de présentation du PLUi - Urbadoc)

3 Présentation et justifications des modifications envisagées

3.1 L'aspect et la couleur des couvertures

3.1.1 Les règles définies actuellement

Actuellement, le règlement des différentes zones impose que :

« La couverture devra avoir un aspect et une couleur ardoise naturelle. »

Rénovation :

« Les toitures en ardoise devront être rénovées à l'identique. »

3.1.2 L'évolution envisagée

La proposition d'évolution est la suivante :

« La couverture devra être de couleur ardoise naturelle. Dans les secteurs bâtis où la tuile rouge est dominante, la teinte des futures couvertures devra être similaire ».

Rénovation :

« Les toitures en ardoise devront être rénovées à l'identique. La tuile de teinte ardoise naturelle pourra être autorisée à condition d'être de dimensions similaires à l'ardoise. Dans les secteurs bâtis où la tuile rouge est dominante, la rénovation sera réalisée avec ce matériau. »

3.1.3 Justifications apportées

Le territoire de Haute Corrèze Communauté dispose d'une typologie bâtie majoritairement couverte d'ardoises ou de matériaux de teinte similaire.

Malgré tout, sur certains secteurs, notamment dans les communes creusoises du territoire, des villages et hameaux entiers sont majoritairement couverts en tuile rouge.

Ainsi, il s'agit que ces secteurs puissent conserver leur particularité architecturale dans le cadre de rénovation de bâti existant ou dans la construction neuve.

Concernant la rénovation, une dérogation sera autorisée pour rénover une toiture ancienne en tuile de teinte ardoise naturelle du moment que la dimension de celle-ci sera similaire à celle de l'ardoise. Il s'agit ainsi de faciliter la rénovation de bâtiments anciens, au vu notamment de la différence de coût entre les deux matériaux, sans pour autant dénaturer l'architecture des constructions traditionnelles.



Vue sur les toitures du bourg de Poussanges (source : gogle maps)

3.2 Le nombre d'unités d'ardoise au m²

3.2.1 Les règles définies actuellement

Actuellement, le règlement des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Up, AUa, AUb, AUc, AUd, A, Asth et N impose un nombre minimum d'ardoises au m² dans la rénovation. Pour la construction neuve, il s'agit d'une exigence possible :

Intervention sur l'existant :

« Un nombre minimum de 20 unités au m² est obligatoire »

Construction neuve :

« Un nombre minimum de 20 unités au m² pourra être exigé. »

3.2.2 L'évolution envisagée

Il s'agit de supprimer ces mentions du règlement écrit des zones concernées.

3.2.3 Justifications apportées

Le règlement du PLUi n'a pas vocation à entrer dans ce type de détail, qui est par ailleurs difficile à faire appliquer et également à vérifier au moment du contrôle de conformité.

3.3 Le degré des pentes de toitures en fonction des volumes

3.3.1 Les règles définies actuellement

Actuellement, le règlement des différentes zones impose que :

« Les toitures auront une pente minimale de 35 degrés ou 70% » pour le volume principal de la maison d'habitation et les annexes de plus de 40 m².

Ce seuil de 40 m² est aujourd'hui problématique pour l'application de cette pente de toit, notamment dans le cadre des extensions. Il est proposé donc de réglementer la pente de toit en fonction de surfaces des projets.

3.3.2 L'évolution envisagée

La proposition d'évolution est la suivante :

De manière générale, les pentes de toit devront être cohérentes avec celles des constructions présentes sur l'unité foncière.

Annexe de moins de 20 m² : pas de règles de pente de toiture

Annexe de 20 à 40 m² : « Les toitures auront une pente minimale de 25 degrés »

Volume principal de la maison d'habitation et Annexe de plus de 40 m² : « Les toitures auront une pente minimale de 35 degrés ou 70% ».

Extension de la maison d'habitation : « Au-delà d'une extension de 50% de l'emprise au sol de la construction initiale, la toiture aura une pente minimale de 25 degrés ».

3.3.3 Justifications apportées

Ce distinguo permettra une meilleure intégration des projets d'annexes et d'extensions vis-à-vis des habitations, tels que des garages ou encore des carports accolés.



Exemple de carport et de garage accolé avec des pentes différentes de la construction à usage d'habitation

3.4 Les teintes de menuiseries

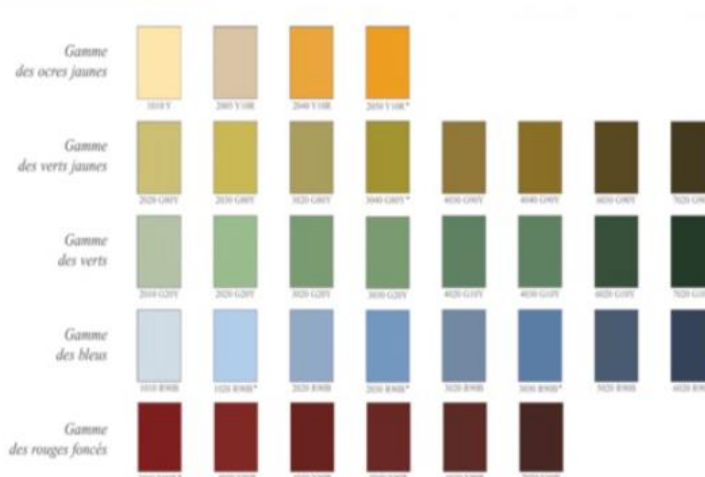
3.4.1 Les règles définies actuellement

Actuellement, le règlement des différentes zones impose que :

« Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes gris clair à moyens, grises légèrement colorées de verts, grises légèrement colorées de bleu, beiges, brunes, rouge-brunes. »

Un nuancier donné à titre indicatif est également présent.

Schéma indicatif



Les codes proposés sont issus de la classification Natural Color System dite NCS.

3.4.2 L'évolution envisagée

La proposition d'évolution est la suivante :

Nouvelle construction :

« Les teintes autorisées pour les menuiseries ne doivent être ni criardes, ni réfléchissantes et devront être similaires à celles présentes dans le nuancier. »

A titre exceptionnel, d'autres teintes pourront être autorisées à condition d'être présentes dans l'environnement immédiat ».

Rénovation :

« Le blanc est à exclure sur tout bâti ancien. Les teintes autorisées pour les menuiseries ne doivent être ni criardes, ni réfléchissantes et devront être similaires à celles présentes dans le nuancier. »

3.4.3 Justifications apportées

La modification apportée permet de conserver une palette de teintes définies dans le nuancier tout en permettant à titre dérogatoire d'autres teintes, dès lors que celles-ci n'auront pas un impact négatif dans le paysage et l'architecture.

Un renforcement du règlement au niveau de la rénovation du bâti ancien est ajouté en proscrivant le blanc. Il est aussi fait référence au nuancier des menuiseries sur le bâti existant.

3.5 La pose de volets roulants

3.5.1 Les règles définies actuellement

Actuellement, le règlement des différentes zones impose que :

« Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose en applique ou sous linteau vers l'extérieur est interdite ».

3.5.2 L'évolution envisagée

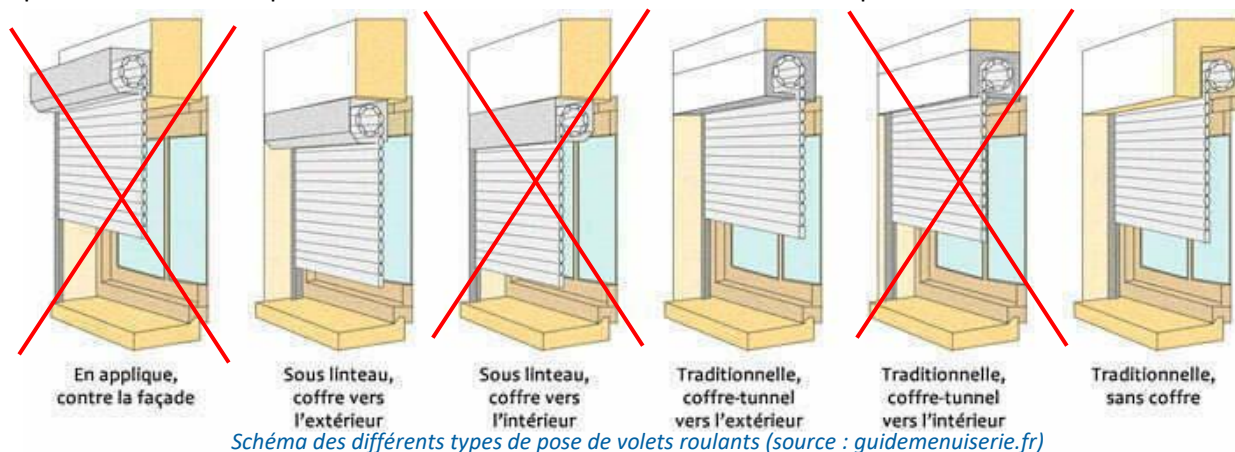
La proposition d'évolution est la suivante :

« Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre soit intégré à la maçonnerie. En rénovation, la pose ne devra pas être réalisée en applique sur la façade et les volets ou persiennes existants conservés. Le tablier des volets roulants se déroulera au plus près des fenêtres pour conserver les « creux » et les « pleins ». Cette obligation ne s'applique pas si la construction est contemporaine de ce type de réalisation. De même, elle peut ne pas s'appliquer si les fenêtres sont de petites dimensions et que la pose de volets roulants venait à occulter la luminosité intérieure de manière trop importante ».

Le schéma ci-dessous est ajouté à titre indicatif.

3.5.3 Justifications apportées

Il s'agit de nuancer cette règle en fonction du type et de l'ancienneté de la construction, tout en permettant des exceptions notamment dans le cadre d'ouvertures de petites dimensions.



Il s'agit notamment que les façades anciennes intégrant des volets roulants conservent leur système d'occultation d'origine (volets, persiennes) afin que leur composition ne soit pas impactée.

Le schéma permet également d'illustrer les types de pose qui peuvent être autorisés et ceux qui sont proscrits. Cela permettra notamment de conserver un peu de relief en façade de constructions anciennes.

3.6 La forme des ouvertures

3.6.1 Les règles définies actuellement

Actuellement, le règlement des différentes zones impose que :

« Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf dans le cas de la pose d'une baie vitrée posée au sol. Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 cm de diamètre sont aussi autorisées. »

3.6.2 L'évolution envisagée

La proposition d'évolution est la suivante :

Prescriptions supprimées.

3.6.3 Justifications apportées

Cette évolution permettra la possibilité dans le cadre de la construction neuve notamment d'avoir des ouvertures plus larges que hautes, très prisées dans le cadre d'une architecture moderne.

De même, dans le cadre de rénovation ou de constructions neuves, des systèmes d'ouverture pour les combles ont aujourd'hui des formes épousant le pignon (triangulaire notamment). Le règlement écrit actuel ne permet donc pas ce genre de menuiseries.



Exemple de formes d'ouvertures pouvant être autorisées avec l'évolution apportée au règlement (source : Pinterest)

3.7 La suppression de l'obligation des murs maçonnés en limite d'espace public sur Ussel

3.7.1 Les règles définies actuellement

Actuellement, le règlement des différentes zones impose que :

« En limite d'espace public, la clôture sera préférentiellement composée d'un mur maçonné. A défaut, l'utilisation de grillages en pose directe au sol ou de haies végétales. La réalisation d'un mur maçonné est obligatoire sur la commune d'Ussel. »

3.7.2 L'évolution envisagée

La proposition d'évolution est la suivante :

« En limite d'espace public, la clôture sera préférentiellement composée d'un mur maçonné. A défaut, l'utilisation de grillages en pose directe au sol ou de haies végétales. ~~La réalisation d'un mur maçonné est obligatoire sur la commune d'Ussel.~~ »

3.7.3 Justifications apportées

Dans un souci de cohérence avec le reste du territoire intercommunal, cette règle spécifique à la commune d'Ussel est supprimée. Elle est contraignante pour les propriétaires tant par le coût qu'elle représente que par l'aspect, qui peut dans certains cas ne pas s'insérer de manière harmonieuse dans l'environnement.

3.8 Rajout de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme (adaptations mineures) en préambule de chaque zone

3.8.1 Justifications

Actuellement, le règlement ne permet pas d'adaptations mineures étant donné que l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme n'est pas indiqué dans le règlement.

Dans certains cas, il est nécessaire d'adapter le projet en fonction de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi il est proposé d'ajouter un paragraphe sur les adaptations mineures en préambule de chaque zone.

3.8.2 L'évolution envisagée

Est ajouté au préambule de chaque zone du règlement écrit :

Adaptations mineures

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

3.9 L'intégration de l'article du code de l'urbanisme permettant la reconstruction suite à incendie

3.9.1 Justifications

Des constructions d'habitation détruites par un sinistre ne peuvent aujourd'hui pas être reconstruite sauf si ces dernières sont situées en zone constructible.

Un bon nombre d'habitations sur le territoire intercommunal sont aujourd'hui classé en zone agricole et naturelle. En cas de sinistre, le règlement ne prévoit actuellement aucune disposition pour qu'elle puisse être reconstruite à l'identique.

Ainsi, il est envisagé de faire référence à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en préambule du règlement.

3.9.2 L'évolution envisagée

Est ajouté au préambule du règlement écrit :

Reconstruction à l'identique (Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf :

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

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

3.10 Correction des nuanciers et schémas opposables

























3.10.1 Justifications

Des schémas ont été intégrés au règlement écrit dans le but d'apporter des illustrations et donc une facilité de prise en main du document que ce soit pour les pétitionnaires, les élus ou encore les maîtres d'œuvre.

Néanmoins certains schémas peuvent induire en erreur puisqu'ils apportent une lecture fautive de la règle.

C'est le cas du nuancier pour les enduits avec teinte RVB. En effet, les codes couleur ne correspondent pas aux teintes affichées.

Schéma indicatif

					
94 94 94	90 89 84	90 90 85	74 74 72	64 65 63	58 56 51
					
93 91 79	89 87 69	91 87 66	82 70 54	82 78 66	86 81 62
					
90 83 70	85 76 63	84 72 63	80 71 51	77 70 62	74 61 43
					
76 66 44	80 68 48	78 66 43	75 59 46	73 53 25	68 40 23

Les teintes proposées sont des extraits de pierres naturelles locales. Les chiffres proposés donnent le pourcentage de Rouge, Vert et Bleu selon la colorimétrie RVB.



Schéma des teintes d'enduits (source : règlement PLUi opposable)

Pour faire écho à la modification relative à la teinte des menuiseries (page 13), le nuancier sera maintenu à titre indicatif mais les codes RBV seront supprimés afin de ne pas apporter une mauvaise information.

Enfin, la commune d'Ussel dispose d'un nuancier particulier annexé au règlement du PLUi pour les zones Ua et Up (centre-bourg et hameaux anciens). Afin d'améliorer sa mise en application, il s'agirait d'insérer une phrase concernant les projets d'extension modérée et les projets d'architecture contemporaine qui peuvent dans certains cas déroger à ce nuancier.

3.10.2 L'évolution envisagée

Le nuancier concernant les teintes d'enduits est modifié en supprimant les codes RVB.

Enfin, concernant le nuancier spécifique à Ussel, il sera rappelé dans le règlement des zones Ua et Up qu'« *En cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes et avoisinantes. Le choix des teintes retenues doit être en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Lorsqu'une façade existante présente un intérêt patrimonial ou architectural celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur.* »

3.11 Permettre la sous-destination hébergement en zone Ue

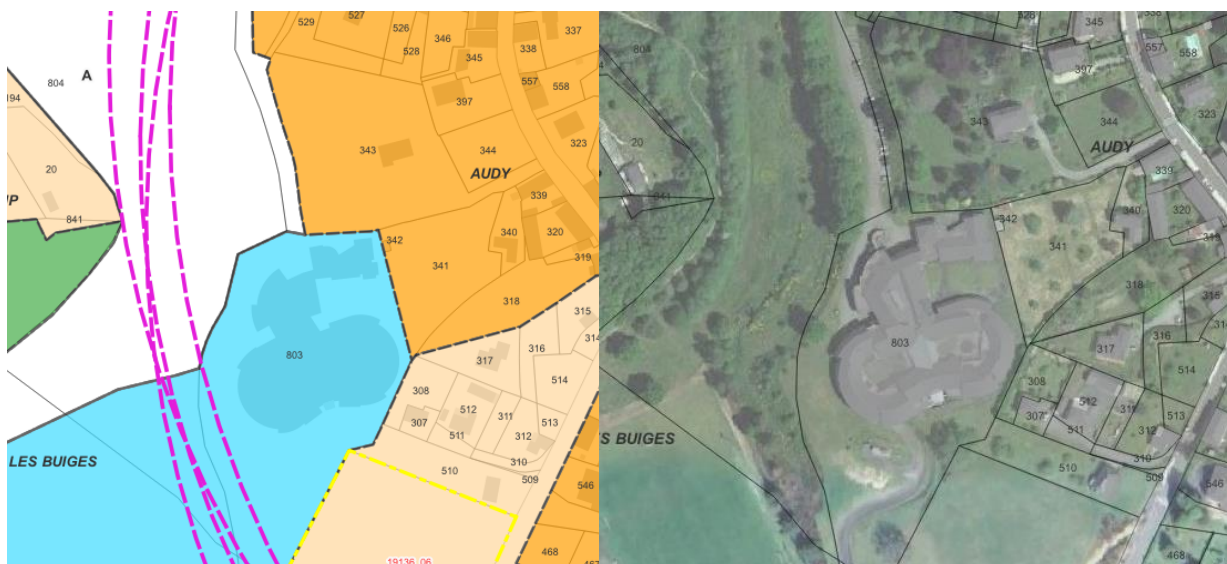
3.11.1 Justifications

La zone Ue est une zone correspondant aux secteurs urbanisés à vocation d'équipement d'intérêt collectif.

Elle englobe notamment des EHPAD et maisons de retraite qui sont pourtant interdites en zone Ue, étant donné que la sous-destination hébergement est interdite.

En effet, selon la fiche technique 6 de la réforme des destinations des constructions, *la sous-destination Hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, ...*

Il est donc nécessaire d'autoriser cette sous-destination en zone Ue.



Extrait du règlement graphique et photo aérienne – Zoom sur l'EHPAD de Meymac (source : PLUi opposable / google maps)

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Interdit
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Extrait du tableau des destinations et sous-destinations en zone Ue (source : règlement du PLUi opposable)

UE1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles soumises à limitation d'usage ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics et les constructions à usage d'habitation soumises à limitation d'usage.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

3.11.2 L'évolution envisagée

La proposition d'évolution est donc d'autoriser la sous-destination Hébergement en zone Ue :

Destinations et sous-destinations	Règlement de la zone
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Habitation	
Logement	Soumis à limitation d'usage
Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Autorisé
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé
Équipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Evolution du tableau des destinations et sous-destinations en zone Ue

UE1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles soumises à limitation d'usage ;
- Les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- Les autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Les destinations de construction autorisées sont les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions à usage **de logement** soumises à limitation d'usage **et les constructions à usage d'hébergement**.

Conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

3.12 Apporter la définition des grandes unités foncières dans le lexique du règlement

3.12.1 Justifications

Le règlement écrit du PLUi prévoit une densification des grandes unités foncières au sein des zones U dédiées à l'habitat.

En revanche, aucune définition n'est apportée sur la notion de grande unité foncière. Etant donné que des surfaces par habitation sont prévues en fonction des communes, il est nécessaire d'apporter à la fois une définition littérale mais aussi surfacique.

3.12.2 L'évolution envisagée

Est ajoutée au lexique du règlement écrit, la définition suivante :

Grande unité foncière :

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës d'une surface de taille importante. En particulier au sein des zones Urbaines dédiées à l'habitat, elles sont à même de recevoir plusieurs habitations.

Pour optimiser l'utilisation du foncier et préserver pour l'avenir les capacités d'intensification de l'urbanisation, une portion exploitable non enclavée d'une superficie au moins égale à 40% de l'unité foncière doit être préservée de toute construction sur ces grandes unités foncières.

Dès lors que l'unité foncière représente une surface d'au moins 1,4 fois la superficie de terrain par habitation définie au règlement, elle est considérée comme étant une grande unité foncière, à savoir :

- Ussel : 1 400 m² ;
- Bort-les-Orgues : 1 680 m² ;
- Neuvic et Meymac : 1 820 m² ;
- La Courtine, Peyrelevade et Sornac : 1 960 m² ;
- Eygurande, Merlines, Monestier-Merlines, Liginac et Soursac : 2 100 m² ;
- Autres communes : 2 240 m².

3.13 Suppression du doublon de sous-titres dans les paragraphes sur le stationnement

3.13.1 Les règles définies actuellement

L'article 7 des zones U à vocation principale d'habitat est décomposé en sous-paragraphes reprenant quelquefois le même intitulé, ce qui apporte une complexité au niveau de la lecture du règlement.

UD7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle dans le cas de la construction d'un nouveau logement (construction neuve uniquement) sur les communes de Ussel, Meymac, Bort les Orgues et Neuvic

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.2 Autre cas s'appliquant à la construction neuve sur les communes de Ussel, Meymac, Bort les Orgues et Neuvic :

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 25m² de surface d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

7.3 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés.

7.4 Stationnement ouvert au public

Il est conseillé d'utiliser des revêtements perméables pour la réalisation des stationnements.

7.5 Règlementation générale spécifique du stationnement sur la commune d'Ussel

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Le nombre de places de stationnement est évalué en tenant compte de la vocation de la construction, de sa taille, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

En cas de contraintes spatiales avérées à la parcelle, il est possible de déroger aux règles ci-après à condition :

- Que soit justifié l'impossibilité d'obéir aux règles édictées ;
- Que les solutions présentées répondent conjointement aux nécessités réalistes de l'activité et qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités de stationnements du domaine publique environnant.

La mutualisation et le foisonnement du stationnement peuvent être admis pour des opérations ou projet d'ensemble.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager particulier (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) destiné à réduire leur impact dans l'environnement général du site.

Dans les pôles structurants pour l'habitat collectif de 3 logements et plus, les activités, les équipements et les aménagements d'ensemble, des emplacements réservés aux deux roues et notamment aux vélos seront exigés.

7.6 Règlementation des stationnements de deux roues sur la commune d'Ussel

Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public à l'exception des habitations individuelles privées (pour les constructions nouvelles).

7.7 Règlementation du stationnement sur la commune d'Ussel pour la construction à usage d'habitation

Une place de stationnement conforme à la définition annexée sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

7.8 Règlementation du stationnement sur la commune d'Ussel pour la construction à usage d'habitation

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 25m² de surface d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

7.9 Stationnement ouvert au public sur la commune d'Ussel

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés. Des espaces communs, facilement

accessibles depuis l'espace public seront créés afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération.

3.13.2 L'évolution envisagée

La proposition d'évolution est la suivante :

UD7 STATIONNEMENT

7.1 Stationnement réalisé sur la parcelle sur les communes de Ussel, Meymac, Bort les Orgues et Neuvic

Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher à vocation d'habitat (construction neuve uniquement).

Pour la construction neuve à usage de bureaux, de commerce ou d'activité, une place de stationnement est exigée par tranche entamée :

- De 25m² de surface de vente ;
- De 25m² de surface d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- De 40m² de surface de bureau ;
- De 25 m² de surface de restaurant.

7.2 Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 5 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisée par tranche de deux lots ou logements réalisés.

Il est conseillé d'utiliser des revêtements perméables pour la réalisation des stationnements.

Sur Ussel, des espaces communes, facilement accessibles depuis l'espace public seront créés afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération.

7.3 Règlementation générale spécifique du stationnement sur la commune d'Ussel

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Le nombre de places de stationnement est évalué en tenant compte de la vocation de la construction, de sa taille, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

En cas de contraintes spatiales avérées à la parcelle, il est possible de déroger aux règles ci-après à condition :

- Que soit justifié l'impossibilité d'obéir aux règles édictées ;
- Que les solutions présentées répondent conjointement aux nécessités réalistes de l'activité et qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités de stationnements du domaine publique environnant.

La mutualisation et le foisonnement du stationnement peuvent être admis pour des opérations ou projet d'ensemble.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager particulier (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) destiné à réduire leur impact dans l'environnement général du site.

Dans les pôles structurants pour l'habitat collectif de 3 logements et plus, les activités, les équipements et les aménagements d'ensemble, des emplacements réservés aux deux roues et notamment aux vélos seront exigés.

7.4 Règlementation des stationnements de deux roues sur la commune d'Ussel

Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public à l'exception des habitations individuelles privées (pour les constructions nouvelles).

3.14 L'obligation d'enduit de la maçonnerie de moellon

3.14.1 Les règles définies actuellement

Actuellement, le règlement des zones Ua, Ub, Uc, Up, A et N impose que :

« Les maçonneries de moellons doivent être enduites ».

3.14.2 L'évolution envisagée

La proposition d'évolution est la suivante :

« Les maçonneries de moellons *mal équarries* doivent être enduites. *Seuls les chaînes d'angles et encadrements de baies en pierre de taille seront apparents.*

Dans les abords d'un monument historique, les enduits seront de même composition, de même facture et de même couleur que les enduits d'origine existants, sur les bâtiments de même typologie et de même époque afin de préserver l'harmonie des abords du monument nécessaire à sa mise en valeur. »

3.14.3 Justifications apportées

Cette précision permet ainsi de prendre en compte d'une meilleure manière la situation existante et d'imposer l'enduit des moellons qui sont destinés à ne pas être apparents.

3.15 L'ajout du mot « annexe » dans le paragraphe sur les implantations en limites séparatives ne pouvant excéder 10 mètres

3.15.1 Les règles définies actuellement

Actuellement, le règlement des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Up, AUa, AUb, AUc, AUd, Asth indique :

« Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ; »

3.15.2 L'évolution envisagée

La proposition d'évolution est la suivante :

*« Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades **des annexes** implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 10m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante ; »*

3.15.3 Justifications apportées

Il s'agit seulement d'apporter une précision à la règle, il n'y a pas volonté de la changer.

4 Cohérence du projet de modification avec le PADD

Le PADD du PLUi de Haute Corrèze Communauté approuvé en décembre 2022, est structuré en 11 objectifs à mettre en œuvre :

- Affirmer l'armature territoriale et enrayer la décroissance démographique
- Un projet d'habitat ambitieux
- Préférer une offre commerciale et d'équipements de proximité
- Conjuguer développement urbain et capacités des réseaux et des milieux
- Les mobilités de demain au cœur du projet de territoire
- Affirmer et valoriser les vocations économiques
- Conforter le rôle économique et paysager de l'agriculture et de la filière bois
- Assurer la compétitivité du secteur secondaire
- Mettre en valeur les atouts du site et adapter l'offre touristique
- Le paysage et le patrimoine, atouts majeurs de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire
- Préserver la biodiversité pour un développement durable

Les évolutions apportées au règlement écrit du PLUi ne vont pas à l'encontre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables étant donné qu'il s'agit de modifications :

- Sur la forme permettant d'améliorer la lecture et la compréhension du document, de rectifier des erreurs ;
- Sur le fond faciliter la réalisation de projet de rénovation, d'extension et d'annexes notamment, sans pour autant que ces derniers ne soient pas intégrés dans l'environnement bâti, rural et paysager, que ce soit par rapport aux teintes (toitures et menuiseries), à la pente des toits, aux façades, ...

