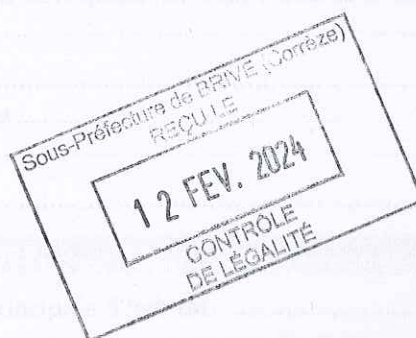


Groupe
DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

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

www.dejante-infra.com



Urbanisme

LA CHAPELLE AUX BROCS

Elaboration du PLU

Règlement littéral

(Janvier 2024)

Sommaire

Dispositions générales	7
-------------------------------------	----------

Dispositions applicables à l'ensemble des zones	16
--	-----------

1 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions..... 17

1.1.1	Implantation des constructions	17
1.1.2	Les clôtures	20
1.1.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	20
1.1.4	Stationnement	21

2 Section 3 : Equipements et réseaux..... 22

2.1	Desserte par les voies publiques ou privées	22
2.2	Desserte par les réseaux	22

3 Cas des constructions et ouvrages publics 25

Dispositions applicables dans les zones urbaines	26
---	-----------

1 Zones Ub : Zones urbaines à destination principale d'habitat..... 27

1.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	28
1.1.1	Destination des constructions	28
1.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	29
1.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	29
1.1.4	Usages des sols	29
1.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	30
1.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	30
1.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	30
1.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	33
1.2.4	Stationnement	33
1.3	Section 3 : Equipements et réseaux	33

2 Zone Ue : Zone urbaine à destination des équipements..... 34

2.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	35
2.1.1	Destination des constructions	35
2.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	36
2.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	36
2.1.4	Usages des sols	36
2.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	37
2.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	37
2.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	37
2.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	39
2.2.4	Stationnement	39
2.3	Section 3 : Equipements et réseaux	39

3 Zones Ul : Zones urbaines à destination de loisirs et de tourisme..... 40

3.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	41
3.1.1	Destination des constructions	41
3.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	42
3.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	42

3.1.4	Usages des sols	42
3.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	43
3.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	43
3.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	43
3.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	45
3.2.4	Stationnement	45
3.3	Section 3 : Equipements et réseaux	45
4	Zone Ux : Zone urbaine à destination des activités	46
4.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	47
4.1.1	Destination des constructions	47
4.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	48
4.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	48
4.1.4	Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions.....	48
4.1.5	Usages des sols	48
4.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	49
4.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	49
4.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	49
4.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	51
4.2.4	Stationnement	51
4.3	Section 3 : Equipements et réseaux	51
	Dispositions applicables dans les zones à urbaniser	52
5	Zone 1AU : Zone à urbaniser à court/moyen terme à destination d'habitat.....	53
5.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	54
5.1.1	Destination des constructions	54
5.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	55
5.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	55
5.1.4	Usages des sols	55
5.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	56
5.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	56
5.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	56
5.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	58
5.2.4	Stationnement	58
5.3	Section 3 : Equipements et réseaux	58
6	Zone 2AU : Zone à urbaniser à moyen/ long terme	59
	Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières	61
7	Zone A : Zone agricole	62
7.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	62
7.1.1	Destination des constructions	62
7.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	63
7.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	63
7.1.4	Usages des sols	64
7.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	64
7.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	64
7.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	65
7.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	68

7.2.4	Stationnement	68
7.3	Section 3 : Equipements et réseaux	68
8	Zone N : Zone naturelle	69
8.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	69
8.1.1	Destination des constructions	69
8.1.2	Occupations et utilisations du sol interdites.....	70
8.1.3	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	70
8.1.4	Usages des sols	70
8.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	71
8.2.1	Volumétrie et implantation des constructions	71
8.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	72
8.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	75
8.2.4	Stationnement	75
8.3	Section 3 : Equipements et réseaux	75
Annexes.....		77
1	L'aléa retrait-gonflement des argiles.....	78
2	« Osez les haies variées en Corrèze » (source : CAUE)	79
3	Nuancier des façades.....	82
3.1	Bardage pour les constructions à usage agricole ou forestier :	82
4	Liste des bâtiments identifiés pour un changement de destination (Art. L.151-11 du Code de l'Urbanisme).....	83
5	Liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	85
Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU.....		87
6	Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU.....	88

Table des illustrations

Figure 1: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les nouvelles constructions	17
Figure 2: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU.....	18
Figure 3: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions et annexes.....	19
Figure 4: Implantation par rapport aux limites séparatives - dispositions particulières.....	20
Figure 5: Règle générale pour l’implantation des constructions	29
Figure 6: Règle générale pour l’implantation des constructions	36
Figure 7: Règle générale pour l’implantation des constructions	42
Figure 8: Règle générale pour l’implantation des constructions	49
Figure 9: Règle générale pour l’implantation des constructions	55
Figure 10: Règle générale pour l’implantation des constructions	64
Figure 11: Règle générale pour l’implantation des constructions	71
Figure 12: Dispositions préventives – Construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles (source : BRGM).....	78
Figure 13: Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : www.georisques.gouv.fr Juin 2022).....	78

Dispositions générales

Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la CHAPELLE AUX BROCS.
Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

Contenu du règlement du PLU

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

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

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

Ub	Zone urbaine correspondant à de l'habitat organisé à caractère pavillonnaire, à destination principale d'habitat
Ue	Zone urbaine à destination des équipements
Ul	Zone urbaine à destination de loisirs et de tourisme
Ux	Zone urbaine à destination d'activité
Uxi	Zone urbaine inondable à destination d'activité. A ce titre le règlement du PPRI s'applique sur ce secteur

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

1AU	Zone à urbaniser à court/moyen terme destinée à accueillir principalement de l'habitat
2AU	Zone correspondant à une urbanisation future à moyen/long terme destinée à accueillir principalement de l'habitat

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

A	Zone correspondant aux espaces agricoles à conserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres agricoles.
----------	--

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

N	Zone naturelle à conserver en raison du caractère naturel et boisé des terrains
Np	Zone naturelle protégée en raison du potentiel écologique fort de la zone

Le plan de zonage comprend en outre :

- Les **périmètres des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : il est attendu un rapport de compatibilité des permis avec le contenu des OAP (voir la pièce spécifique du dossier de PLU).
- Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. 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.

- Des **bâtiments agricoles**, désaffectés ou non, identifiés pour permettre un changement de destination à vocation d'habitation, d'artisanat, de commerce ou restauration. Ils ont été identifiés grâce à leur caractère et leur architecture, sont situés hors zone de risques naturels majeurs et desservis par les réseaux (art. L.151-11 du Code de l'Urbanisme). Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers) en zone A prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone N.

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

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

Aux règles du PLU s'ajoutent :

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

Archéologie préventive (législation archéologique) :

- Article R.523-1 du Code du Patrimoine : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »
- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

Découvertes fortuites à caractère archéologique :

- Article L531-14 du Code du Patrimoine : « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.*
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.
Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

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

Adaptations mineures

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

Reconstruction après destruction ou démolition

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

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

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

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

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

Risques naturels

❖ Retrait-gonflement d'argile

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » (Annexe 1 jointe) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

❖ Risque d'inondation

La commune de La Chapelle aux Brocs est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Corrèze et ses affluents du bassin de Brive-la-Gaillarde ; présent en annexe du PLU.

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

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

Ainsi, les conditions requises sont les suivantes :

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

Définition des destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme ainsi que par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les éléments figurant ci-après sont extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de construction proposée par le Ministère du logement et de l'habitat durable publiée en février 2017.

❖ Destination « habitation » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements. Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- 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 ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

❖ Destination « commerce et activité de service » :

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination **cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques**

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
- La sous-destination **hôtels** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage

qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- La sous-destination **autres hébergements touristiques** recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

❖ Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

❖ Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

❖ Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.

- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

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

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

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

1.1.1 Implantation des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques¹

Champ d'application : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques ou privées. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées actuelles et futures. Hors agglomération, c'est le Règlement de la Voirie Départementale qui s'applique le long des routes départementales.

Dispositions générales :

Les constructions et annexes bâties pourront être implantées en fonction de l'alignement actuel ou futur des voies :

- Soit à l'alignement des constructions existantes
- Soit à 5 mètres par rapport à la limite de propriété

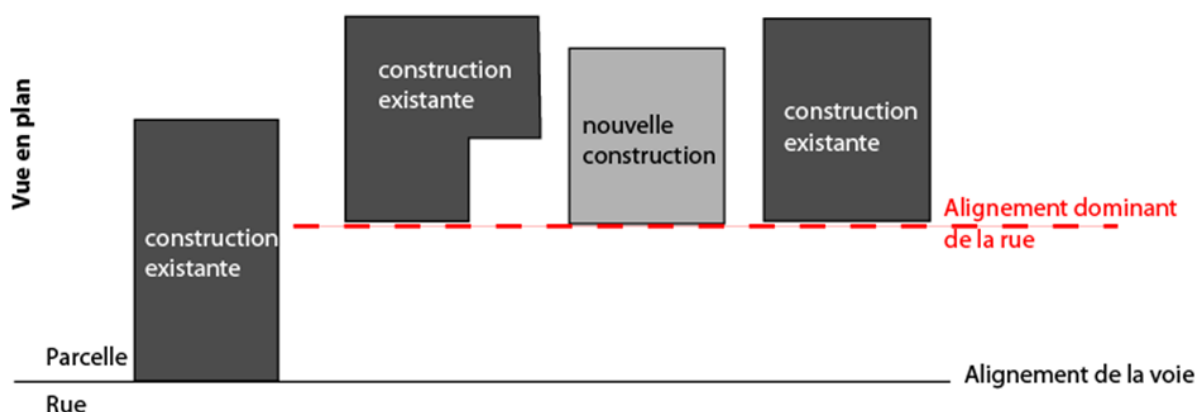


Figure 1: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les nouvelles constructions

En dehors des cas visés dans les dispositions générales du PLU, toute construction située hors zone d'agglomération, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôture, respectera, un recul minimum de :

- 25 mètres, au titre du code de la voirie départementale, par rapport à l'axe de la RD921
- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 14, RD 48, RD 162, RD 162 E, RD 150 E 1 et RD 14E1
- 10 mètres par rapport à la limite de propriété en fonction de l'alignement actuel ou futur des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile.

De façon générale en matière de voirie, en cas d'urbanisation le long des routes départementales, les prescriptions du Règlement de Voirie Départemental sont les suivantes :

- Hors agglomération, le nombre d'accès (création ou réutilisation) sur le réseau routier départemental doit être limité pour ne pas dégrader les conditions de sécurité. Les solutions

¹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

suivantes doivent être privilégiées, par ordre de priorité : Accès sur les voies communales, regroupement ou mutualisation des accès, aménagement particulier.

- Les accès nouveaux, ou réutilisation avec changement de destination de bâtiments existants, sont interdits sur les réseaux de Liaison et Structurant, sauf opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique, à la charge du demandeur et soumis à l'approbation du Conseil Départemental de la Corrèze.
- Le Département doit être systématiquement consulté à l'instruction de tout dossier d'autorisation des droits du sol et pour toute demande de permission de voirie nécessaires à la création de l'accès. La création de ces accès est conditionnée par une visibilité suffisante pour assurer la sécurité des usagers et des riverains.
- Le rejet des eaux de pluie sur le domaine public est soumis à autorisation.
- Dans les secteurs où un dispositif d'assainissement non collectif est prescrit, aucun rejet d'eaux usées, même après traitement, ne sera autorisé sur le domaine public routier départemental pour des constructions neuves.

Des dispositions particulières sont autorisées :

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

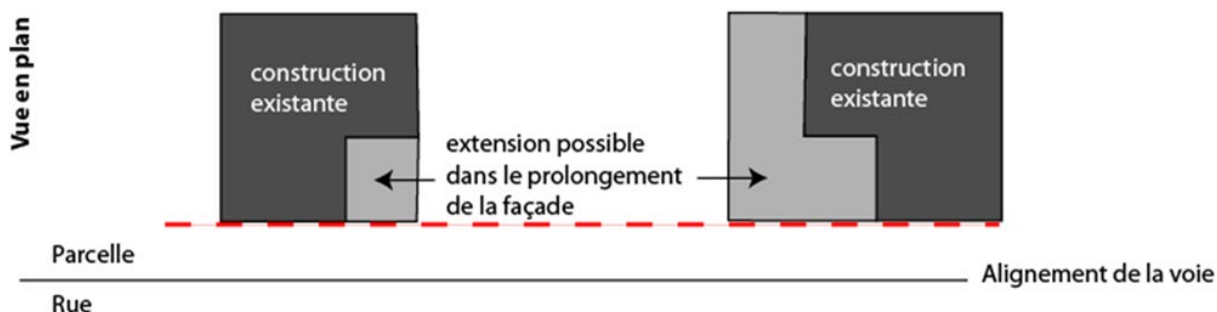


Figure 2: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, aucun débord de toit n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire.
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit, sans qu'elle ne soit inférieure à 3 m.

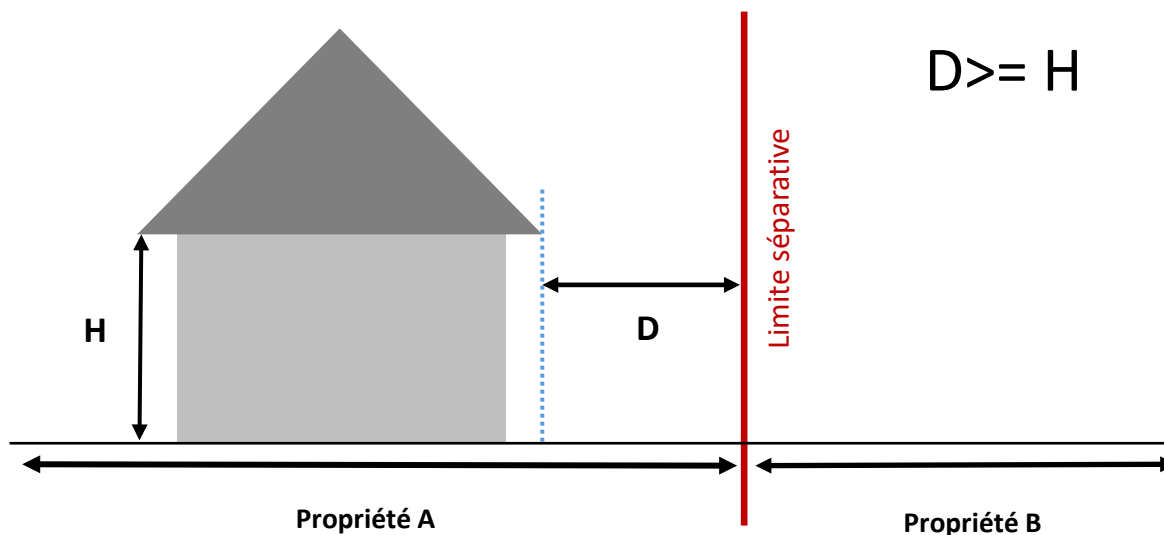
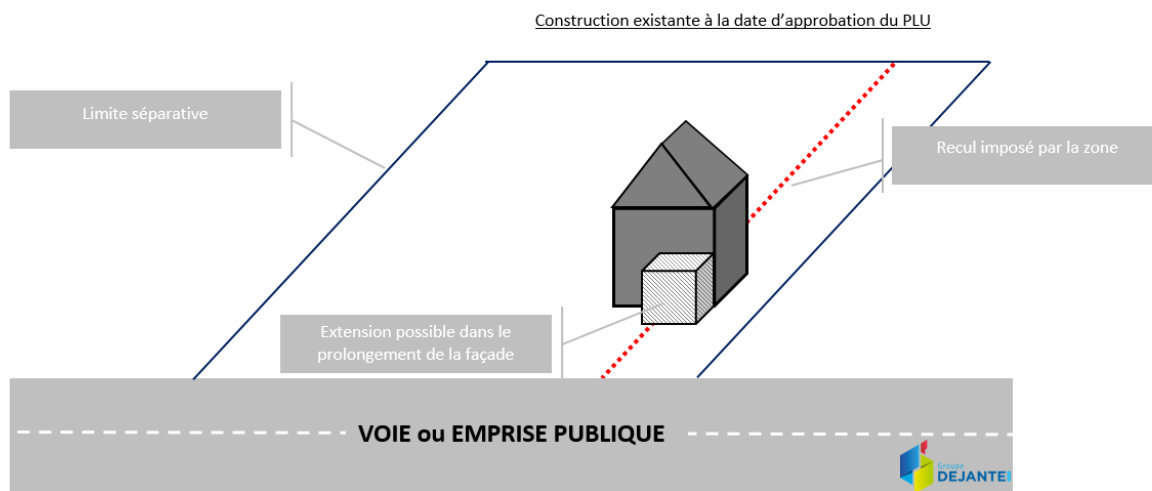


Figure 3: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions et annexes

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser.
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière² correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.



² Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

1.1.2 Les clôtures

Cas des constructions à usage de logement :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, elles doivent être réalisées via les règles suivantes :

- Les clôtures n'excéderont pas 1.50 m en bordure de voie et 1.80 m en limite séparative.
- Elles ne seront pas totalement opaques.
- Elles peuvent être constituées d'une haie vive d'essences locales (voir annexe), doublée ou non de grillage.

A noter que le portail fait partie intégrante des éléments constituant la clôture.

Les clôtures existantes formées de murs à "l'ancienne" devront être maintenues ou restaurées dans leur aspect original.

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les clôtures des constructions avoisinantes.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Sont interdits :

L'emploi du PVC blanc, de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit

Cas des constructions à usage agricole ou forestier :

Les clôtures destinées au monde agricole ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois permettre la libre circulation de la petite faune et le libre écoulement des eaux.

Cas des constructions à usage d'équipement et économique :

En cas de contraintes spécifiques résultant de l'activité en place, la hauteur maximale des clôtures pourra être portée à 2.20 m sous condition de présenter une note technique du projet en mairie.

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

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

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

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble, lotissements et les constructions à vocation économique devront présenter une notice d'insertion paysagère du projet précisant les aménagements paysagers prévus.

1.1.4 Stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

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

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

La parcelle supportant le projet de construction devra pouvoir accueillir deux places de stationnement dont une pouvant être le garage.

2 Section 3 : Equipements et réseaux

2.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité, une étude des services techniques municipaux sera effectuée.

2.2 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Conformément au règlement sanitaire départemental, tout immeuble desservi par un réseau de distribution publique d'eau doit être relié à cette conduite par un branchement (Article 14) et, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage d'une autre ressource peut être autorisé pour l'alimentation humaine, si elle est potable et si toutes les précautions sont prises pour la mettre à l'abri de toutes contaminations (Article 10).

L'usage d'une autre ressource à des fins domestiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie.

Tout raccordement au réseau de distribution publique d'eau potable doit, quant à lui, faire l'objet d'une demande auprès du Service de l'Eau. Le raccordement est ensuite établi dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau.

Sur les secteurs insuffisamment ou non encore desservis par un réseau de distribution publique d'eau potable, la desserte sera conditionnée à la vérification, par le Service de l'Eau, de la capacité du réseau existant le plus proche pouvant assurer l'alimentation, dans les conditions prévues au Règlement du Service de l'Eau. Les travaux d'extension et/ou de renforcement du réseau seront finançables soit par le service de l'eau ou la commune dans le cadre d'une taxe d'aménagement, soit par le ou les pétitionnaires dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

2. Assainissement des eaux usées

Assainissement collectif

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.

Assainissement autonome

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

Préalablement à tout dépôt de permis de construire une étude de sol et de définition de filières sera à joindre à toute demande d'installation d'assainissement non collectif. Elle définira la (les) filières d'assainissement la (les) mieux adaptée(s) et intégrera un volet sur la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif).

Cette étude ne doit pas être confondue avec les études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa argile).

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

3. Assainissement des eaux pluviales

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

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.

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 ou alors stockées à la parcelle afin de permettre leur réusage.

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.

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.

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.

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. L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est une pluie décennale. Les débits de fuite retenus pour le dimensionnement des ouvrages de rétention varient en fonction du type de zone dans lequel se situe le projet:

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

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

4. Défense incendie

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

Le réseau de distribution d'eau potable n'a pas pour vocation d'assurer la défense incendie. A ce titre, un éventuel surdimensionnement de la canalisation impliquera une participation financière du demandeur.

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

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

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

3 Cas des constructions et ouvrages publics

Les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, ...) autorisés dans toutes les zones ne sont pas concernés par les prescriptions relatives :

- aux conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- aux conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives,
- aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété,
- à la hauteur,
- à l'emprise au sol.

Dispositions applicables dans les zones urbaines

1 Zones Ub : Zones urbaines à destination principale d'habitat

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle a vocation à accueillir des habitations, des services et des équipements complémentaires à l'habitat.

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant ; de promouvoir une certaine densité bâtie.

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

1.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières ³
Habitation	- Logement		X	
	- Hébergement		X	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			X
	- Restauration			X
	- Commerce de gros	X		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	- Hébergement hôtelier et touristique			X
	- Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	- Salles d'art et de spectacles		X	
	- Equipements sportifs		X	
	- Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	X		
	- Entrepôt			X
	- Bureau			X
	- Centre de congrès et d'exposition	X		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X		
	- Exploitation forestière	X		

³ La notion de nuisances liées aux activités économiques est définie dans le cadre de dispositions générales page 12

1.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

1.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations à destination :

- de **restauration**,
- d'**activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**,
- de **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**,
- d'**entrepôt**,
- de **bureau**,

sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

1.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement⁴ ou d'exhaussement⁵ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions. De plus, les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités à 80 cm.

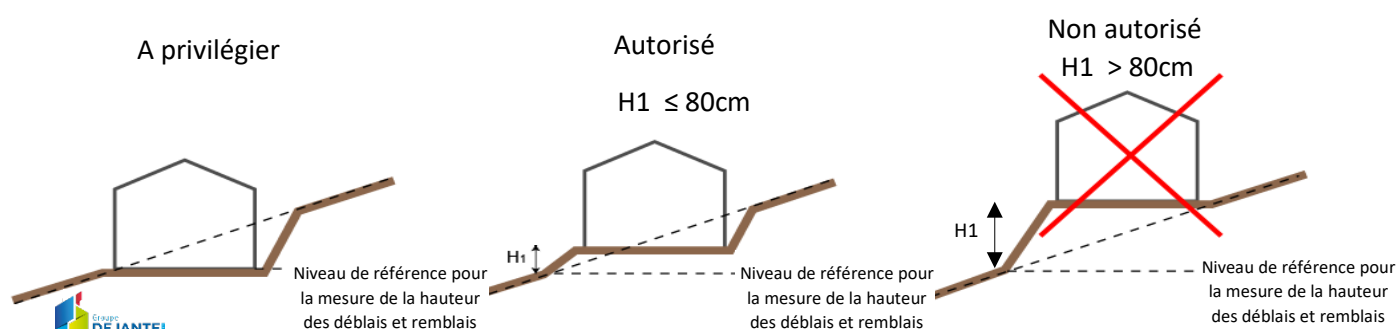


Figure 5: Règle générale pour l'implantation des constructions

⁴ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

⁵ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Hauteur des constructions

La hauteur pour les constructions d'habitat individuel ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction principale.

La hauteur maximum à l'égout du toit des annexes ne pourra pas dépasser celles des habitations voisines.

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

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

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

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

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

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

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

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,..) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Sont interdits :

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

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige ou dans la tonalité proche de la pierre.

L'ensemble des façades du bâtiment sera traité avec une qualité architecturale et de matériaux similaires aux façades principales.

Pour les parties visibles du domaine public, les ouvertures en façade doivent conserver et le cas échéant restituer les proportions et les formes de baies originelles.

La surélévation ainsi que les nouveaux percements devront respecter les règles de composition et notamment les axes des percements existants.

Les maçonneries constituées de pierres de taille et les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les bardages métalliques sont interdits.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les bardages bois sont autorisés, ils seront en bois laissé naturel ou en bois traité à cœur ou lasurés de teinte sable reflet gris, beige à l'exclusion des teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou).

Les imitations bois sont autorisées, elles seront de teinte gris, beige, sable ou taupe.

Les bardages métalliques sont interdits.

4. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Pour les constructions d'annexes ou extensions :

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

Les coloris de toiture devront être similaires à ceux utilisés pour la construction principale ou de teinte gris ardoisé ou très sombre.

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

La pente des toitures sera égale à 35° minimum et devra être à deux ou quatre pans; les demi croupes étant autorisées.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

La pente des toitures sera égale à 35° minimum et devra être à deux ou quatre pans; les demi croupes étant autorisées.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles.

Les couvertures seront réalisées de teinte rouge vieillit ou de teinte ardoisée (soit en ardoise naturelle, tuile plates ou autres matériaux de teinte ardoise).

L'uniformité de la teinte sera exigée.

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Pour les constructions anciennes, les volets battants seront privilégiés.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

1.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2 Zone Ue : Zone urbaine à destination des équipements

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements : scolaires, sportifs, et de santé (maisons de retraites, ...), communaux au sens large,

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

2.1.1 Destination des constructions

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

2.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

2.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations à destination de **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

Les constructions à destination d'**entrepôt et de bureau**, sont autorisées à condition que ce soient des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone.

2.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement⁶ ou d'exhaussement⁷ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions. De plus, les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités à 80 cm.

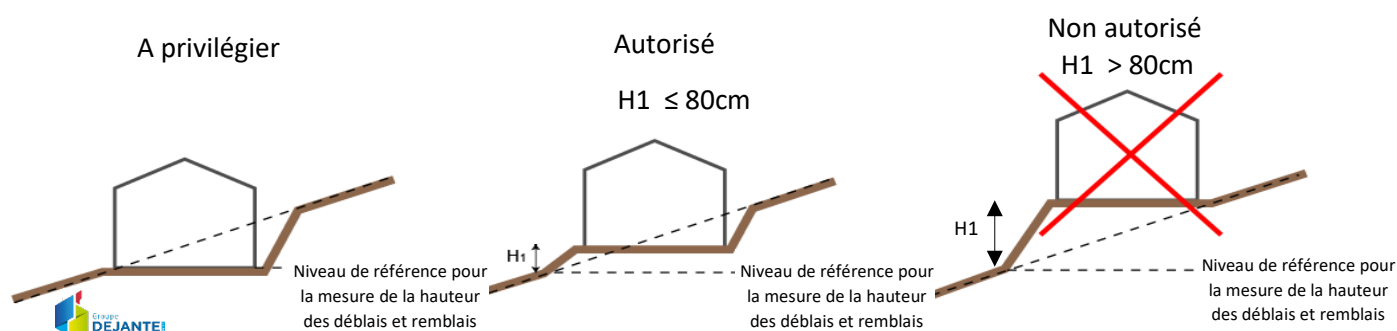


Figure 6: Règle générale pour l'implantation des constructions

⁶ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

⁷ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Implantation des constructions sur une même parcelle

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 5 mètres des autres bâtiments.

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

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

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

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

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

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

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,..) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Les bardages bois ou métal sont autorisés, ils seront alors de teinte beige, ocre, gris brun ou vert. Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut que si les coffrages ont été prévus à cet effet.

Sont interdits :

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

4. Caractéristiques des toitures

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Les toitures des bâtiments seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche de l'ardoise ou brune (plaque de fibres ciment, métal pré laqué non brillant, ...).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent aussi être admises, si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Pour les constructions d'annexes ou extensions :

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

Les coloris de toiture devront être similaires à ceux utilisés pour la construction principale ou de teinte gris ardoisé ou très sombre.

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2.2.4 *Stationnement*

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3 Zones UI : Zones urbaines à destination de loisirs et de tourisme

Caractère de la zone :

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage de loisirs, ainsi qu'à leurs services annexes et stationnements.

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

3.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières ⁸
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		
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	- Salles d'art et de spectacles	X		
	- Equipements sportifs	X		
	- Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	X		
	- Entrepôt	X		
	- Bureau	X		
	- Centre de congrès et d'exposition	X		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X		
	- Exploitation forestière	X		

⁸ La notion de nuisances liées aux activités économiques est définie dans le cadre de dispositions générales page 12

3.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

3.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Les constructions à destination de **logement** sont autorisées, à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens liés et nécessaires aux activités implantées dans la zone. Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées.

Les constructions et installations à destination :

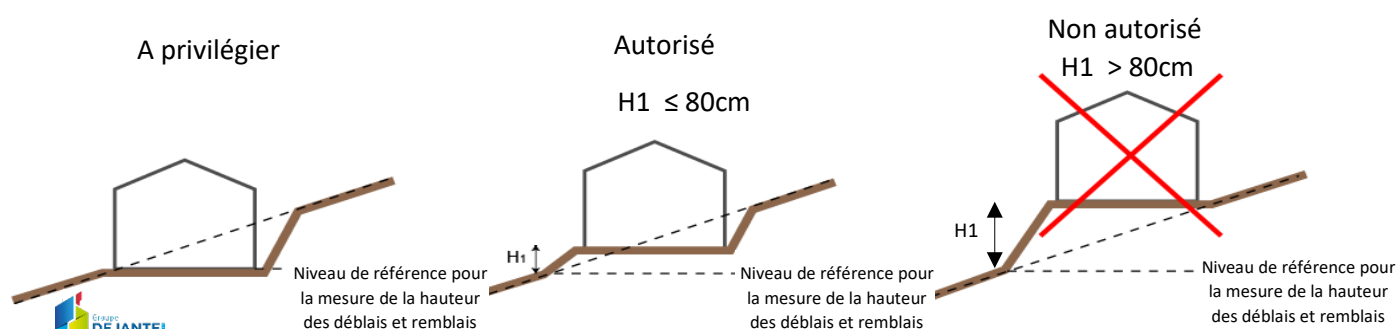
- de **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**,

sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

3.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement⁹ ou d'exhaussement¹⁰ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions. De plus, les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités à 80 cm.



⁹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

¹⁰ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

La hauteur maximum à l'égout du toit des annexes ne pourra pas dépasser celles des habitations voisines.

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

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

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

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

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

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

Sont interdits :

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

Les bardages bois sont autorisés, ils seront en bois laissé naturel ou en bois traité à cœur ou lasurés de teinte sable reflet gris, beige à l'exclusion des teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou).

Les imitations bois sont autorisées, elles seront de teinte gris, beige, sable ou taupe.

Les bardages métalliques sont interdits.

4. Caractéristiques des toitures

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Les coloris des toitures seront de teinte gris ardoisé ou très sombre.

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

4 Zone Ux : Zone urbaine à destination des activités

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de la zone est l'accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

La zone Ux comporte un sous-secteur Uxi correspond au secteur inondable. A ce titre le règlement du PPRi s'applique sur ce secteur.

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

4.1.1 Destination des constructions

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

4.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

4.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Les constructions à destination de **logement** sont autorisées, à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens liées et nécessaires aux activités implantées dans la zone. Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées.

Les constructions et installations à destination des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

Concernant le secteur Uxi, celui-ci est soumis à des risques d'inondations et de ce fait, il fait l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du PPRi annexé au Plan Local d'Urbanisme. Les projets de constructions devront donc être compatibles avec le règlement du PPRi.

4.1.4 Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions

Concernant le secteur Uxi, celui-ci est soumis à des risques d'inondations et de ce fait, il fait l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du PPRi annexé au Plan Local d'Urbanisme. Les projets de constructions devront donc être compatibles avec le règlement du PPRi.

4.1.5 Usages des sols

Les opérations d'affouillement¹¹ ou d'exhaussement¹² des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions. De plus, les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités à 80 cm.

¹¹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

¹² Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

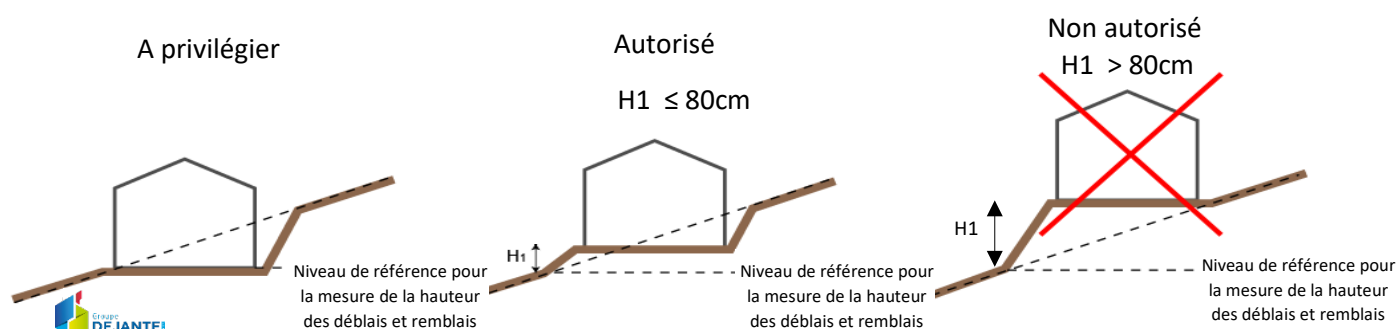


Figure 8: Règle générale pour l'implantation des constructions

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat.

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

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois, celle-ci peut être portée à 20 m en cas d'équipements techniques spécifiques (cheminées, machineries, centrale de traitement d'air,...)

4. Implantation des constructions sur une même parcelle

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigus,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 5 mètres des autres bâtiments.

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

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

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement

étudiée. Pour vérifier l'intégration, un examen du projet pourra être effectué par le CAUE, ou, sous réserve d'en disposer, par l'architecte conseil de la Communauté d'Agglomération de Bassin de Brive.

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

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

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

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,..) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Les bardages bois ou métal sont autorisés, ils seront alors de teinte beige, ocre, gris brun ou vert. Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut que si les coffrages ont été prévus à cet effet.

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie.

Sont interdits :

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

4. Caractéristiques des toitures

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Les toitures des bâtiments seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche de l'ardoise ou brune (plaque de fibres ciment, métal pré laqué non brillant, ...).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent aussi être admises, si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Pour les constructions d'annexes ou extensions :

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

Les coloris de toiture devront être similaires à ceux utilisés pour la construction principale ou de teinte gris ardoisé ou très sombre.

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Pour les constructions anciennes, les volets battants seront privilégiés.

Cas particuliers :

En cas de ligne graphique d'entreprise en contradiction avec les couleurs demandés ci-dessus, cette ligne graphique pourra être autorisée sous condition de présenter une note technique du projet en mairie.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

4.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

4.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

5 Zone 1AU : Zone à urbaniser à court/moyen terme à destination d'habitat

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

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

5.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières ¹³
Habitation	- Logement		X	
	- Hébergement		X	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail	X		
	- Restauration	X		
	- Commerce de gros	X		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	- Hébergement hôtelier et touristique	X		
	- Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	- Salles d'art et de spectacles		X	
	- Equipements sportifs		X	
	- Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	X		
	- Entrepôt			X
	- Bureau			X
	- Centre de congrès et d'exposition	X		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	X		
	- Exploitation forestière	X		

¹³ La notion de nuisances liées aux activités économiques est définie dans le cadre de dispositions générales page 12

5.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier, à l'exception des travaux sur bâtiments existants ;
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

5.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations à destination :

- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- d'entrepôt,
- de bureau,

sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

5.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement¹⁴ ou d'exhaussement¹⁵ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions. De plus, les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités à 80 cm.

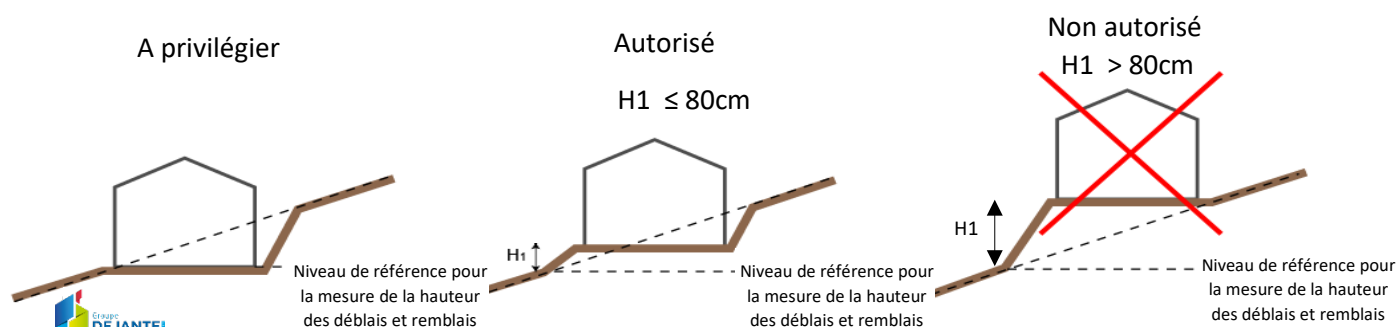


Figure 9: Règle générale pour l'implantation des constructions

¹⁴ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

¹⁵ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

3. Hauteur des constructions

La hauteur pour les constructions d'habitat individuel ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction principale.

La hauteur maximum à l'égout du toit des annexes ne pourra pas dépasser celles des habitations voisines.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

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

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

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

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

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

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,..) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Les bardages bois sont autorisés, ils seront en bois laissé naturel ou en bois traité à cœur ou lasurés de teinte sable reflet gris, beige à l'exclusion des teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou).

Les imitations bois sont autorisées, elles seront de teinte gris, beige, sable ou taupe.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...),
- les enduits blancs,
- les bardages métalliques .

4. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

La pente des toitures sera égale à 35° minimum et devra être à deux ou quatre pans; les demi croupes étant autorisées.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles.

Les couvertures seront réalisées de teinte rouge vieillit ou de teinte ardoisée (soit en ardoise naturelle, tuile plates ou autres matériaux de teinte ardoise).

L'uniformité de la teinte sera exigée.

Pour les constructions d'annexes ou extensions :

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

Les coloris de toiture devront être similaires à ceux utilisés pour la construction principale ou de teinte gris ardoisé ou très sombre.

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

5.2.4 *Stationnement*

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

5.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

6 Zone 2AU : Zone à urbaniser à moyen/ long terme

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

L'ouverture à la construction des zones 2AU sera réalisée suivant les articles L153-31 et L153-38 du Code de l'Urbanisme :

▪ **Article L153-31**

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

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

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

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

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

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

▪ **Article L153-38**

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

Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières

7 Zone A : Zone agricole

Caractère de la zone :

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

7.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement			X
	- Hébergement	X		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			X changement de destination
	- Restauration			X changement de destination
	- Commerce de gros	X		
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X changement de destination
	- Hébergement hôtelier et touristique			X changement de destination
	- Cinéma	X		
	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X changement de destination
	- 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		
	- Industrie	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Entrepôt			X changement de destination
	- Bureau			X changement de destination
	- Centre de congrès et d'exposition	X		
	- Exploitation agricole			X
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation forestière	X		

7.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

7.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions à destination de **logement**, sont autorisées sous conditions et dans les limites suivantes :

- être nécessaires à l'exploitation agricole ;
- être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation.

Les constructions existantes à usage de **logement** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement. Le nombre d'annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement est autorisé, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Est admis le changement de destination à vocation de **logement, d'artisanat et commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, entrepôt et bureau**. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.

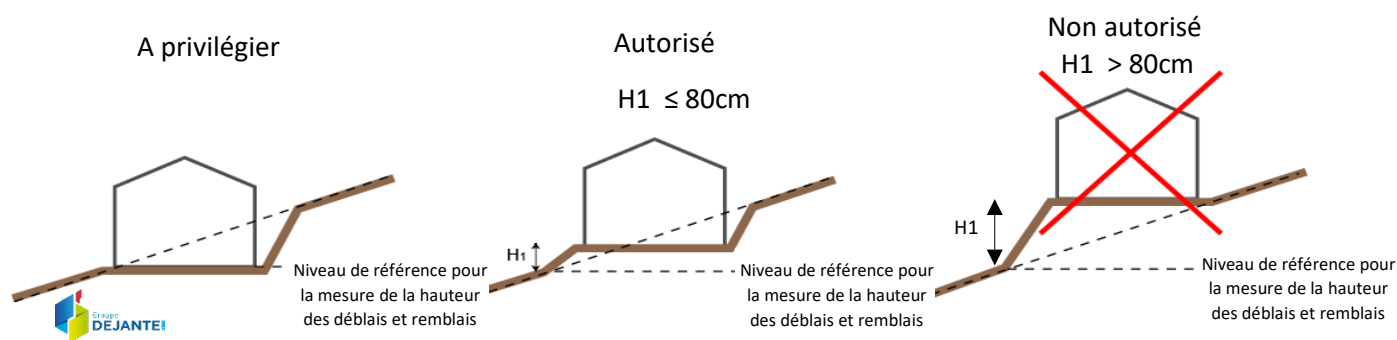
Les constructions et installations à destination des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec l'activité agricole.

Les constructions et installations à destination à l'**exploitation agricole** sont admises sous les conditions dès lors qu'elles sont :

- nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage
- nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, et lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

7.1.4 Usages des sols

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités à 80 cm.



Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat.

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

7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

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

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

La distance est portée à :

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

4. Hauteur des constructions

Construction à usage agricole :

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 m.

Une hauteur pouvant aller jusqu'à 15 m est autorisée pour les équipements techniques nécessaires à la réalisation de l'activité (silos, machineries,...)

Construction à usage de logement :

La hauteur, pour les constructions à destination de logement, ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol¹⁶ des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum. Elles ne devront pas être transformées en nouveau logement.

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

7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

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

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

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

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

¹⁶ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

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

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,..) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Sont interdits :

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

Construction à usage de logement :

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige ou dans la tonalité proche de la pierre.

L'ensemble des façades du bâtiment sera traité avec une qualité architecturale et de matériaux similaires aux façades principales.

Pour les parties visibles du domaine public, les ouvertures en façade doivent conserver et le cas échéant restituer les proportions et les formes de baies originelles.

La surélévation ainsi que les nouveaux percements devront respecter les règles de composition et notamment les axes des percements existants.

Les maçonneries constituées de pierres de taille et les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les bardages sont interdits.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les bardages bois sont autorisés, ils seront en bois laissé naturel ou en bois traité à cœur ou lasurés de teinte sable reflet gris, beige à l'exclusion des teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou).

Les imitations bois sont autorisées, elles seront de teinte gris, beige, sable ou taupe.

Les bardages métalliques sont interdits.

Construction à usage agricole :

Les parois extérieures peuvent être réalisées :

- en bois laissé brut sans lasure, ni peinture, posé de préférence verticalement ainsi que les matériaux d'aspect similaire.
- en plaques de bardage dont les teintes doivent être choisies en harmonie avec le cadre naturel (nuancier présente en annexe)
- en maçonneries enduites, ou en blocs de béton teintés dans la masse.

4. Caractéristiques des toitures

Construction à usage de logement :

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

La pente des toitures sera égale à 35° minimum et devra être à deux ou quatre pans; les demi croupes étant autorisées.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

La pente des toitures sera égale à 35° minimum et devra être à deux ou quatre pans; les demi croupes étant autorisées.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles.

Les couvertures seront réalisées de teinte rouge vieillit ou de teinte ardoisée (soit en ardoise naturelle, tuile plates ou autres matériaux de teinte ardoise).

L'uniformité de la teinte sera exigée.

Pour les constructions d'annexes ou extensions :

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

Les coloris de toiture devront être similaires à ceux utilisés pour la construction principale ou de teinte gris ardoisé ou très sombre.

Construction à usage agricole :

Les toitures des bâtiments d'exploitation seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche du vert foncé, de l'ardoise ou brune (plaque de fibres ciment, métal pré laqué non brillant, ...).

Les toitures photovoltaïques sont autorisées, toutefois celles-ci devront respecter la pente et l'orientation de la toiture; leur intégration devra être au plus près de la toiture sans surépaisseur.

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Pour les constructions anciennes, les volets battants seront privilégiés.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

7.2.4 Stationnement

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

7.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

8 Zone N : Zone naturelle

Caractère de la zone :

Zone naturelle à conserver en raison du caractère naturel et boisé des terrains

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

8.1.1 Destination des constructions

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

8.1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté :

- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après

8.1.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions existantes à usage de **logement** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement. Le nombre d'annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement est autorisé, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Est admis le changement de destination à vocation de **logement, d'artisanat et commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, entrepôt et bureau**. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDNPS.

Les constructions et installations à destination des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.

Les constructions et installations à destination d'**exploitation agricole ou forestière** sont admises sous les conditions dès lors qu'elles sont :

- nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage
- nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, et lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

De plus, elles veilleront à s'implanter de façon à s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet...).

8.1.4 Usages des sols

Les opérations d'affouillement¹⁷ ou d'exhaussement¹⁸ des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion paysagère des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors

¹⁷ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

¹⁸ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

des dits ouvrages, installations et constructions. De plus, les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités à 80 cm.

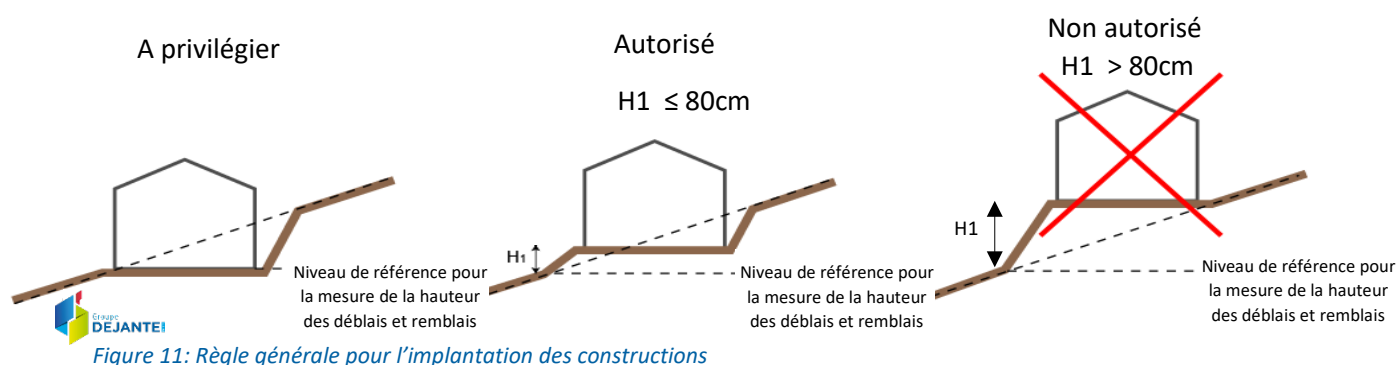


Figure 11: Règle générale pour l'implantation des constructions

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage et qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat.

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

8.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

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

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

La distance est portée à :

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

4. Hauteur des constructions

Construction à usage agricole ou forestier :

La hauteur des constructions à usage agricole ou forestier est limitée à 12 m.

Une hauteur pouvant aller jusqu'à 15 m est autorisée pour les équipements techniques nécessaires à la réalisation de l'activité (silos, machineries,...)

Construction à usage de logement :

La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction principale.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol¹⁹ des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum. Elles ne devront pas être transformées en nouveau logement.

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

8.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

1. Règle générale

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.

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

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

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

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

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

¹⁹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

2. Adaptation du terrain

La disposition et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les bâches plastiques et les enrochements sont proscrits.

3. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes. Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux) sera obligatoire.

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

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondants (balustres, colonnes,...) extérieurs à la région. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

Sont interdits :

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

Construction à usage de logement :

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige ou dans la tonalité proche de la pierre.

L'ensemble des façades du bâtiment sera traité avec une qualité architecturale et de matériaux similaires aux façades principales.

Pour les parties visibles du domaine public, les ouvertures en façade doivent conserver et le cas échéant restituer les proportions et les formes de baies originelles.

La surélévation ainsi que les nouveaux percements devront respecter les règles de composition et notamment les axes des percements existants.

Les maçonneries constituées de pierres de taille et les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les bardages sont interdits.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

Les bardages bois sont autorisés, ils seront en bois laissé naturel ou en bois traité à cœur ou lasurés de teinte sable reflet gris, beige à l'exclusion des teintes très vives (exemples : jaune abricot, miel, brun acajou).

Les imitations bois sont autorisées, elles seront de teinte gris, beige, sable ou taupe.

Les bardages métalliques sont interdits.

Construction à usage agricole ou forestier :

Les parois extérieures peuvent être réalisées :

- en bois laissé brut sans lasure, ni peinture, posé de préférence verticalement ainsi que les matériaux d'aspect similaire.
- en plaques de bardage dont les teintes doivent être choisies en harmonie avec le cadre naturel (nuancier présente en annexe)
- en maçonneries enduites, ou en blocs de béton teintés dans la masse.

4. Caractéristiques des toitures

Construction à usage de logement :

L'implantation de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.

Pour les constructions anciennes (avant 1948)

La pente des toitures sera égale à 35° minimum et devra être à deux ou quatre pans; les demi croupes étant autorisées.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles.

Pour les constructions récentes (après 1948) et les extensions

La pente des toitures sera égale à 35° minimum et devra être à deux ou quatre pans; les demi croupes étant autorisées.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles.

Les couvertures seront réalisées de teinte rouge vieilli ou de teinte ardoisée (soit en ardoise naturelle, tuile plates ou autres matériaux de teinte ardoise).

L'uniformité de la teinte sera exigée.

Pour les constructions d'annexes ou extensions :

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

Les coloris de toiture devront être similaires à ceux utilisés pour la construction principale ou de teinte gris ardoisé ou très sombre.

Construction à usage agricole ou forestier :

Les toitures des bâtiments d'exploitation seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche du vert foncé, de l'ardoise ou brune (plaque de fibres ciment, métal pré laqué non brillant, ...).

Les toitures photovoltaïques sont autorisées, toutefois celles-ci devront respecter la pente et l'orientation de la toiture; leur intégration devra être au plus près de la toiture sans surépaisseur.

5. Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte discrète et non criarde, une unité d'aspect et de couleur sera recherchée sur l'ensemble de la construction, extension comprise.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur pour les constructions neuves.

Pour les constructions anciennes, les volets battants seront privilégiés.

Sont interdites :

- Les polychromies
- Les teintes vives et brillantes

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

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

8.2.4 *Stationnement*

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

8.3 Section 3 : Equipements et réseaux

Voir chapitre **Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

Annexes

1 L'aléa retrait-gonflement des argiles

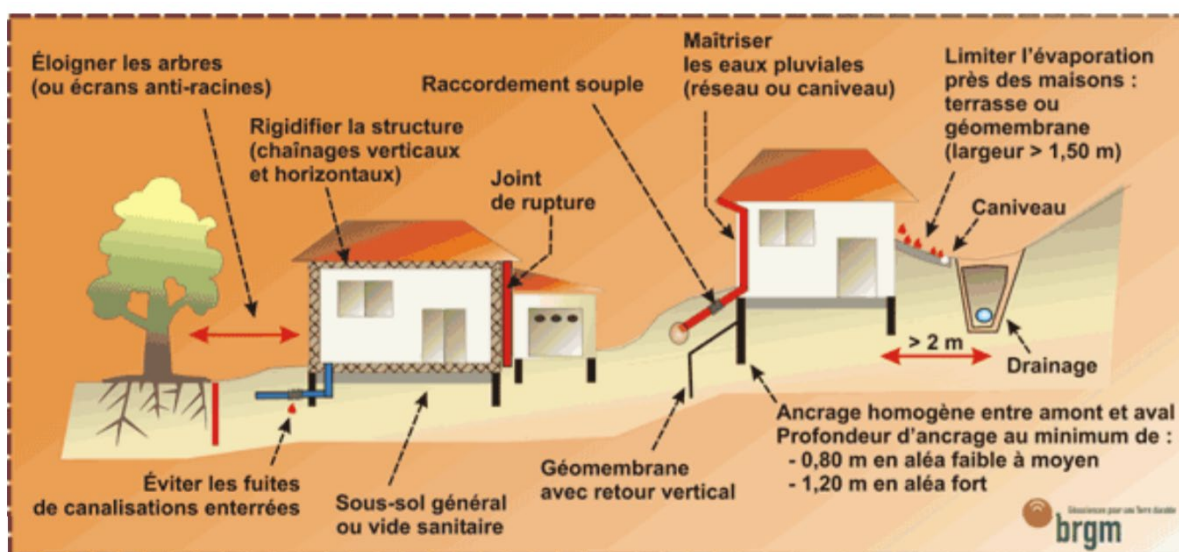


Figure 12: Dispositions préventives – Construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles (source : BRGM)

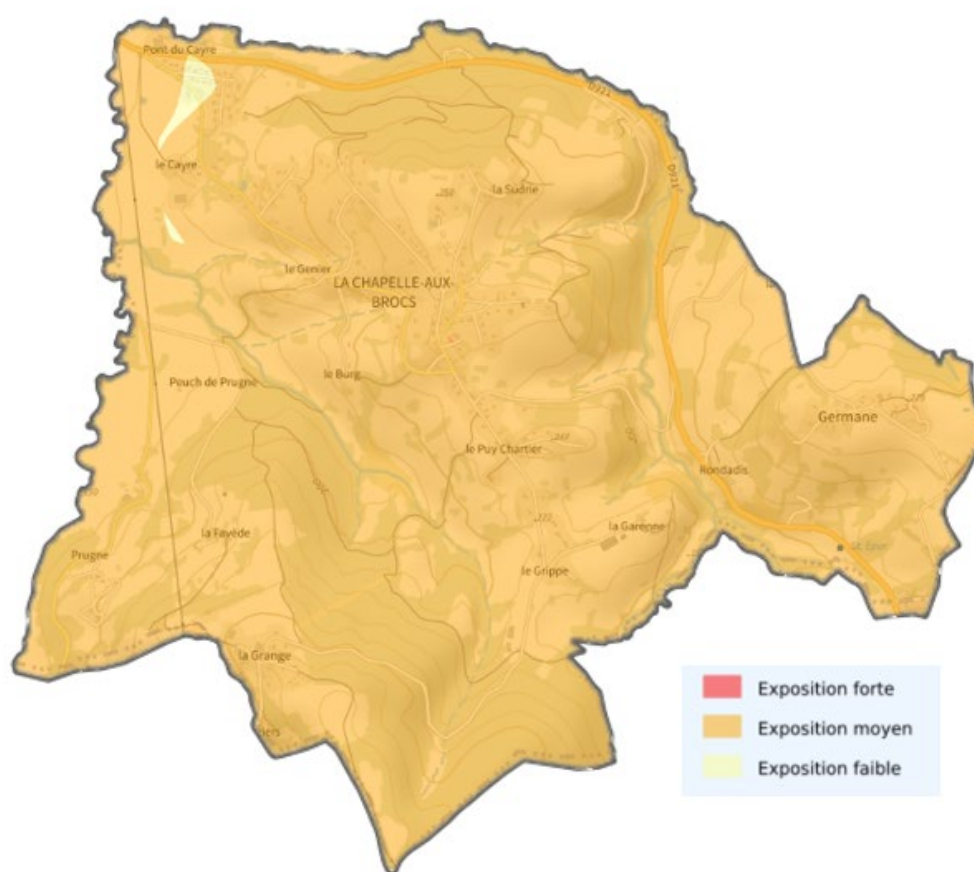


Figure 13: Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : www.georisques.gouv.fr Juin 2022)

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

TRUCS ET ASTUCES

Réglementation
Certains documents d'urbanisme tel que PLU (Plan local d'Urbanisme) ou règlements de lotissement peuvent indiquer des prescriptions à respecter concernant les haies. Renseignez-vous auprès de votre mairie.
Voilà ce que dit le code civil :
Article 671 « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Taille des plants à la plantation
Plus ils seront jeunes, plus leur reprise sera facile (et c'est moins cher!).

Travail du sol
Bien travailler et enrichir le sol avant les plantations.

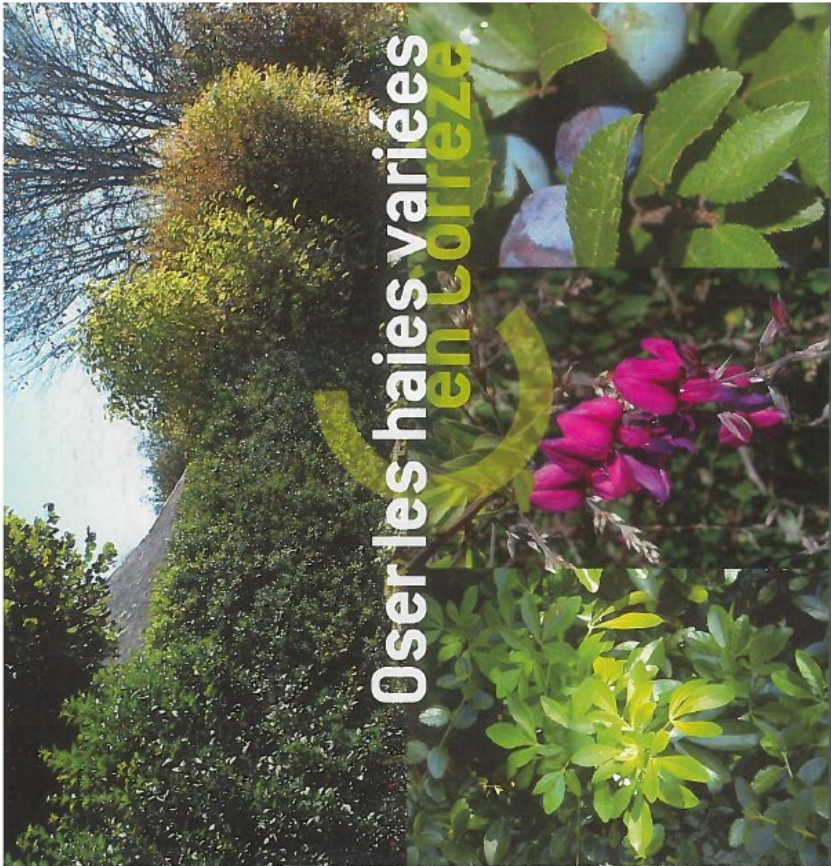
Paillage
Un bon paillage type BRF (jeunes branches fraîchement broyées), feuilles mortes, déchets de tonte, paille... permet de maintenir une certaine humidité, évite la concurrence de l'herbe, nourrit le sol.

Entretien
Tailles et arrosages sont indispensables les premières années.

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

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

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



Oser les haies variées en Corrèze



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

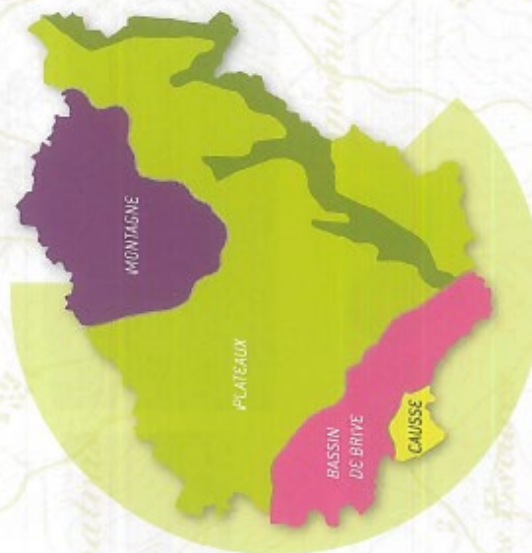
CAUE CORRÈZE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

1 rue Félix Vidalin – 19 000 Tulle
tél. 05 55 26 06 48 – fax 05 55 26 61 16
courriel caue.19@wanadoo.fr – site www.caue19.fr

GÉOGRAPHIE DE LA HAIE

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

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



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

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



ARBUSTES PRESENTS NATURELLEMENT EN CORRÈZE

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

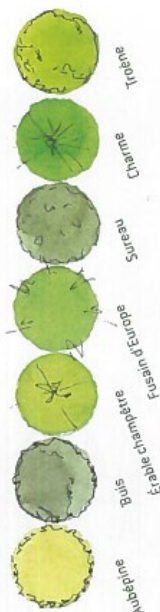
Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAU	MONTAGNE
Aubépine	Crataegus monogyna	O	O	O	O
Bourdaine	Frangula dodonei	N	O	O	O
Buis — P	Buxus sempervirens	O	O	O	O
Cerisier de Sainte Lucie	Prunus Mahaleb	O	N	N	N
Charme — P	Carpinus betulus	O	O	<500m	N
Chèvrefeuille des buissons	Lonicera xylosteum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

P : Végétaux permettant de réaliser un écran toute l'année.

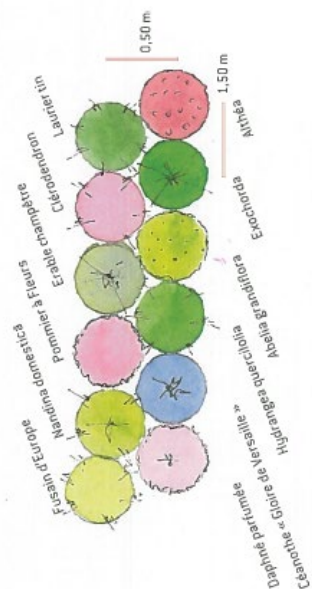
D'après « Plantes et végétation en Limousin ». Atlas de la flore vasculaire. Conservatoire Régional des Espaces Naturels du Limousin. Espaces Naturels du Limousin, décembre 2001.

LE BASSIN DE BRIVE

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



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



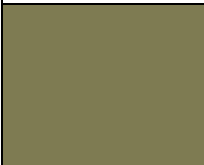
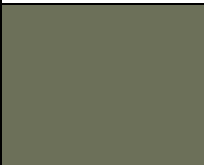
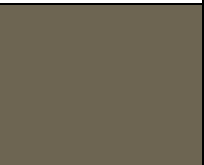
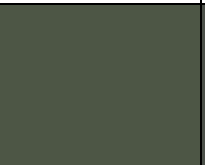
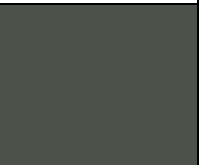
ARBUSTES D'ORNEMENT POSSIBLES EN CORRÈZE

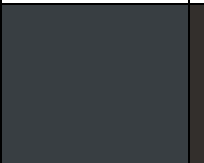
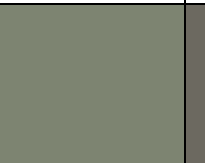
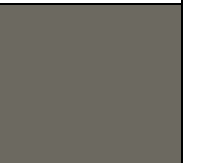
Près des maisons, dans les villages, les haies peuvent être plus colorées. Sans choisir des essences trop exotiques (plus fragiles), il est possible de composer de très belles haies variées dites d'ornement.

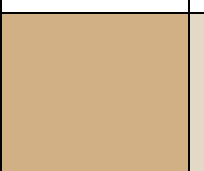
Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAU	MONTAGNE
Abélia grandiflora — P	Abelia x grandiflora	O	O	O (t° > -15°C)	N
Althéa	Hibiscus syriacus	O	O	O (t° > -15°C)	N
Amélanchier du Canada	Amelanchier canadensis	N	O	O	O
Arbre à faison	Leycesteria	O	O	O (t° > -15°C)	N
Beguenaudier	Colutea arborescens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

3 Nuancier des façades

3.1 Bardage pour les constructions à usage agricole ou forestier :

RAL 7002	RAL 7003	RAL 7006	RAL 7009	RAL 7010
				

RAL 7013	RAL 7016	RAL 7022	RAL 7033	RAL 7039
				

RAL 6026	RAL 1001	RAL 1013	RAL 1015	RAL 1019
				

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

N°	Lieu-dit	Référence cadastrale	Photo
1	Germane	A 325 A822	
2	Le Bourg	AB 69	
3	Le Bourg	AB 64	
4	Le Bourg	AB 95	
5	Le Bourg	AB 11	
6	Le Bourg	AB 60	
7	La Grange	B 754	

8	Grenier	B 175		
9	Grenier	B 757		
10	Au Cayre	B 545		
11	La Favède	B 122		
12	La Garenne	A 1025		
13	La Garenne	A 1026		
14	Puy Chartrier	B 217 et 762		
15	A Suquet	B 224		
16	A Suquet	B 2236		

5 Liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

N°	Lieu-dit Référence cadastrale	Nature de l'élément protégé	
1	Le Bourg AB 25	Métier à ferrer	
2	Le Bourg Rue du Bourg	Monuments aux morts	
3	Le Bourg AB 24	La Chapelle	
4	Le Bourg AB 24	Calvaire	
5	Le Bourg Cimetière	Calvaire	
6	Route de Rondalis	Calvaire	
7	Germane	Calvaire	

8	Au Cayre A 1104	Arbres	
9	Au Cayre B 532	Arbres	
10	Bourg Prolongement Rue du 19 Mars et parcelle AB 175 et 136	Haie	

Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU

6 Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU

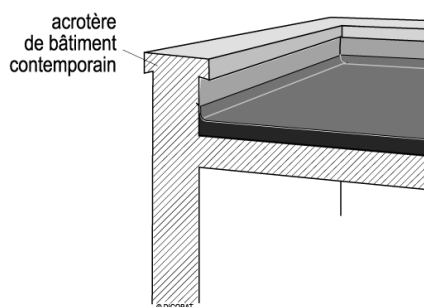
A

Accès :

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

Acrotère :

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



Affouillement - exhaussement :

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

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

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

Alignement (bâtiment implanté à l') :

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

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

Annexe (définition issue du lexique national):

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Clôture :

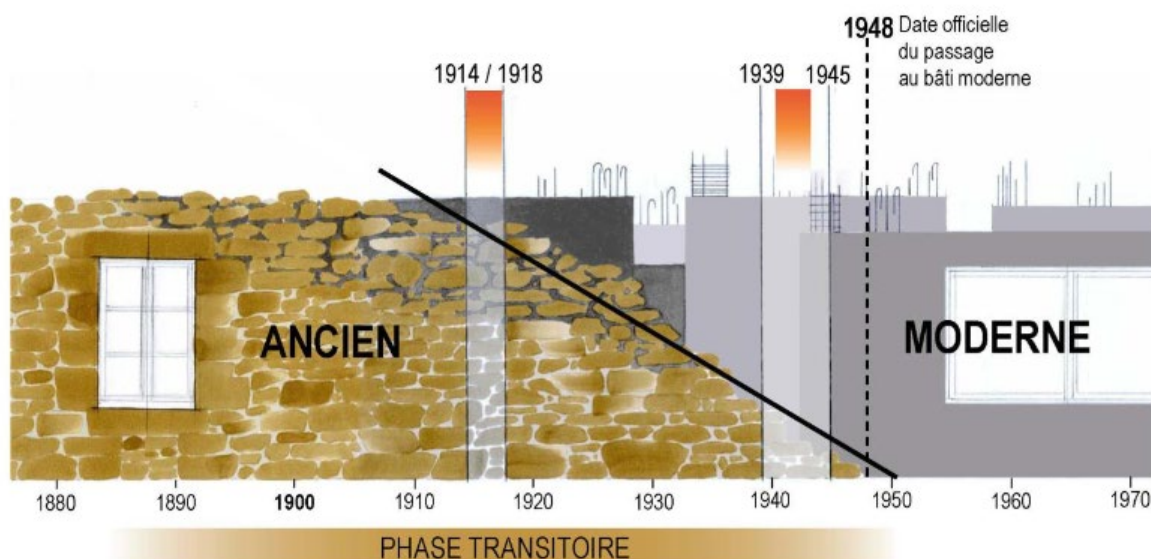
Elle constitue une barrière construite ou végétale. Elle délimite un terrain ou unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative.

Comble :

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

Construction ancienne/ Construction récent : source Atheba Pro

Le bâti ancien se dissocie fortement du bâti récent qui a été construits massivement à partir des années 1948, par recours à des techniques et à des matériaux industrialisés.



Construction existante (définition issue du lexique national) :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Déblai / Remblai:

Le déblai consiste à enlever de la terre pour niveler ou baisser le sol contrairement au remblai qui correspond à de l'ajout de terre pour niveler ou élever le sol.



Destination des constructions :

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

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

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

Distance minimale :

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

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

E

Emprise au sol (définition issue du lexique national) :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

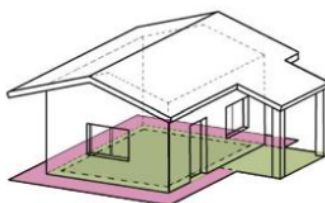
Calcul de l'emprise au sol (issu du site internet : <https://www.caue87.fr>) :

> COMMENT CALCULER L'EMPRISE AU SOL ?

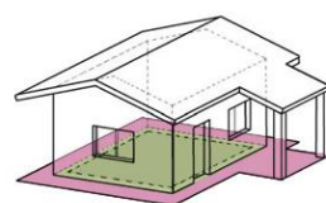
Pour l'emprise au sol, on distingue 2 calculs :

1- l'emprise au sol prise en référence en urbanisme pour définir l'application des permis ou déclarations préalables de travaux, ou pour déterminer la densité (Code de l'Urbanisme: art. R420-1 créé par décret n° 2011-2054, et circulaire DEVL1202266C du 3 fév. 2012)

2- l'emprise au sol qui permet de définir le recours obligatoire à un architecte – seuil fixé à 170m² - (Article R431-2 modifié par décret n°2012-677 du 7 mai 2012).



1- Emprise au sol « urbanisme » : elle est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux, corniches), ou simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.



2- Emprise au sol « recours à l'architecte » : elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher (exemple : les auvents, ou les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ne sont pas prises en compte).

Emprise publique :

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

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

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

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

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

Espaces libres :

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

Espaces verts :

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

Extension (définition issue du lexique national):

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade (définition issue du lexique national) :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage :

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

H

Hauteur de construction :

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

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

L

Limite séparative (définition issue du lexique national) :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

O

Opération d'ensemble :

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

R

Réhabilitation :

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

Restauration :

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

S

Superficie du terrain :

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

Surélévation :

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

Surface de plancher :

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

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

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

T

Terrain naturel :

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

U

Unité foncière :

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

V

Voies ou emprises publiques (définition issue du lexique national) :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

