



Groupe
DEJANTE INFERA

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

Venarsal

Modification simplifiée n°2

Règlement littéral

(Février 2026)

Sommaire

Dispositions générales 8

Dispositions applicables dans les zones urbaines 14

1 Zone Ua : Zone urbaine correspondant à de l'habitat organisé à caractère pavillonnaire, à destination principale d'habitat 15

- 1.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité..... 15
 - 1.1.1 Destination des constructions 15
 - 1.1.2 Usages des sols 16
- 1.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions..... 17
 - 1.2.1 Implantation et volumétrie des constructions 17
 - 1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 20
 - 1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions .. 23
 - 1.2.4 Stationnement 23
- 1.3 Section 3 : Equipements et réseaux 24
 - 1.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 24
 - 1.3.2 Desserte par les réseaux 24

2 Zone Uc : Zone urbaine correspondant au cœur de ville et au centre ancien, à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services. 27

- 2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité..... 27
 - 2.1.1 Destination des constructions 27
 - 2.1.2 Usages des sols 28
- 2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions..... 29
 - 2.2.1 Implantation et volumétrie des constructions 29
 - 2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 31
 - 2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions .. 36
 - 2.2.4 Stationnement 37
- 2.3 Section 3 : Equipements et réseaux 37
 - 2.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 37
 - 2.3.2 Desserte par les réseaux 37

3 Zone Ue : Zone urbaine à destination des équipements..... 41

- 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 Usages des sols 42
- 3.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions..... 43
 - 3.2.1 Implantation et volumétrie des constructions 43
 - 3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions 46
 - 3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions .. 48
 - 3.2.4 Stationnement 49
- 3.3 Section 3 : Equipements et réseaux 49
 - 3.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées 49
 - 3.3.2 Desserte par les réseaux 50

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser 53

4 Zone 1AU : Zone à urbaniser à court/moyen terme 54

4.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	54
4.1.1	Destination des constructions	54
4.1.2	Usages des sols	55
4.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	55
4.2.1	Implantation et volumétrie des constructions	55
4.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	57
4.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions ..	60
4.2.4	Stationnement	61
4.3	Section 3 : Equipements et réseaux	62
4.3.1	Desserte par les voies publiques ou privées.....	62
4.3.2	Desserte par les réseaux	62
5	Zone 2AU : Zone à urbaniser à moyen/ long terme.....	65
Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières		66
6	Zone A : Zone agricole	67
6.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	67
6.1.1	Destination des constructions	67
6.1.2	Usages des sols	69
6.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	70
6.2.1	Implantation et volumétrie des constructions	70
6.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	73
6.2.3	Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de constructions.	78
6.2.4	Stationnement	78
6.3	Section 3 : Equipements et réseaux	78
7	Zone N : Zone naturelle	81
7.1	Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	81
7.1.1	Destination des constructions	81
7.1.2	Usages des sols	82
7.2	Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	83
7.2.1	Implantation et volumétrie des constructions	83
7.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	86
7.2.3	Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de constructions.	91
7.2.4	Stationnement	91
7.3	Section 3 : Equipements et réseaux	92
Annexes.....		95
1	L'aléa retrait-gonflement des argiles.....	96
2	L'aléa mouvement de terrain (source PAC).....	98
3	« Osez les haies variées en Corrèze » (source : CAUE)	100
4	Nuancier des façades.....	103
4.1	Enduits pour les constructions à usage d'habitation et les annexes.....	103
4.2	Bardage pour les constructions à usages agricoles ou forestières :.....	104
5	Nuancier des menuiseries.....	105
6	Liste des bâtiments identifiés pour un changement de destination (Art. L.151-11 du Code de l'Urbanisme).....	106

7	Liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	108
---	--	-----

	<i>Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU.....</i>	<i>110</i>
--	---	------------

8	Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU.....	111
---	--	-----

Table des illustrations

Figure 1: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions et annexes (hors piscine) en zone Ua	17
Figure 2: Implantation par rapport aux limites séparatives - dispositions particulières en zone Ua....	18
Figure 3: Définition de la hauteur de la construction en zone Ua	19
Figure 4: Règle générale pour l’implantation des constructions en zone Ua	20
Figure 5: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées en zone Ua.....	22
Figure 6: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU en zone U	29
Figure 7: Implantation par rapport aux limites séparatives en zone U.....	30
Figure 8: Définition de la hauteur de la construction en zone U	31
Figure 9: Règle générale pour l’implantation des constructions en zone U	32
Figure 10: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour des constructions récentes et nouvelles en zone U	34
Figure 11: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour les constructions.....	35
Figure 12: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU en zone Ue.....	43
Figure 13: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions en zone Ue	44
Figure 14: Implantation par rapport aux limites séparatives - dispositions particulières en zone Ue .	44
Figure 15: Définition de la hauteur de la construction en zone Ue	45
Figure 16: Règle générale pour l’implantation des constructions en zone Ue	46
Figure 17: Définition de la hauteur de la construction en zone 1AU.....	56
Figure 18: Règle générale pour l’implantation des constructions en zone 1AU.....	57
Figure 19: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour des constructions récentes et nouvelles en zone 1AU	59
Figure 20: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU en zone A.....	70
Figure 21: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions et annexes (hors piscine) en zone A.....	71
Figure 22: Définition de la hauteur de la construction en zone A.....	72
Figure 23: Règle générale pour l’implantation des constructions en zone A	73
Figure 24: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour des constructions récentes et nouvelles en zone A.....	76
Figure 25: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour les constructions.....	77
Figure 26: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU en zone N.....	83
Figure 27: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions et annexes (hors piscine) en zones N.....	84
Figure 28: Définition de la hauteur de la construction en zones N et Np	85
Figure 29: Règle générale pour l’implantation des constructions en zones N.....	86
Figure 30: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour des constructions récentes et nouvelles en zones N.....	89
Figure 31: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour les constructions.....	90
Figure 32: Dispositions préventives – Construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles (source : BRGM).....	96
Figure 33: Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : www.georisques.gouv.fr Juin 2022).....	96

Dispositions générales

Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de VENARSAL.

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 »)

Ua	Zone Ua : Zone urbaine correspondant au cœur de ville et au centre ancien, à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services.
Uc	Zone urbaine correspondant à de l'habitat organisé à caractère pavillonnaire, à destination principale d'habitat
Ue	Zone urbaine à destination des équipements

❖ 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.

- **Du petit patrimoine, des arbres remarquables** ainsi que des alignements d'arbres faisant parti du patrimoine de la commune qui sont protégées (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

Aux règles du PLU s'ajoutent :

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

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

- Les servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques - I4 (gestionnaire : ENEDIS)
- Les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres de gestions d'émission et de réception – PT2 (gestionnaire : France Telecom – UPT Sud-Ouest à Poitiers)
- Les servitudes résultantes de l'instauration de périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine - AS1

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 en fin de règlement p. 97) 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.

❖ Mouvement de terrain

La carte « mouvement de terrain » (Annexe 2 jointe en fin de règlement p. 99) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain. Dans ces

secteurs des prescriptions ont été émises, compte tenu de la sensibilité des formes superficielles, tout secteur ouvert à l'urbanisation sur des pentes (>10%) ou situé à proximité immédiate de tels versants, une étude préalable devra être réalisée afin d'identifier un risque éventuel de mouvements de terrain et de définir des prescriptions, notamment sur la gestion des eaux (pluviales et usées) permettant de les prévenir.

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.

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

Dispositions applicables dans les zones urbaines

1 Zone Ua : Zone urbaine correspondant à de l'habitat organisé à caractère pavillonnaire, à destination principale d'habitat

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 ¹	
Habitation	- Logement		x		
	- Hébergement		x		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			Les constructions à usage d'artisanat ou de commerce sont autorisées mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitation : activités non nuisantes. De plus, les ventilations techniques devront être obligatoirement en toiture. Une étude acoustique devra être réalisée pour l'implantation des groupes froids afin de démontrer l'absence d'incidences.	
	- Restauration			Les constructions à usage de restauration sont autorisées à condition que les ventilations techniques soient réalisées obligatoirement en toiture.	
	- 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			Les constructions et installations nécessaires à des locaux techniques et	

¹ La notion de nuisances liées aux activités économiques est définie dans le cadre de dispositions générales page 12

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières ¹
	administrations publiques et assimilés			industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage d'habitations.
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	- Salles d'art et de spectacles		x	
	- Equipements sportifs		x	
	- Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	x		
	- Entrepôt	x		
	- Bureau			Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions existantes.
	- Centre de congrès et d'exposition		x	
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			Les exploitations agricoles sont autorisées à condition qu'elles n'induisent pas de nuisance excessive à l'égard des constructions existantes.
	- Exploitation forestière	x		

1.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement² ou d'exhaussement³ 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.

Les déblais et remblais⁴ de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) par tranche de 0.8 m maximum quand les contraintes de terrain d'assiette du projet le permettent.

Les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

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

³ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

⁴ 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 Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes⁵ doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives. Les débords de toitures jusqu'à 1 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

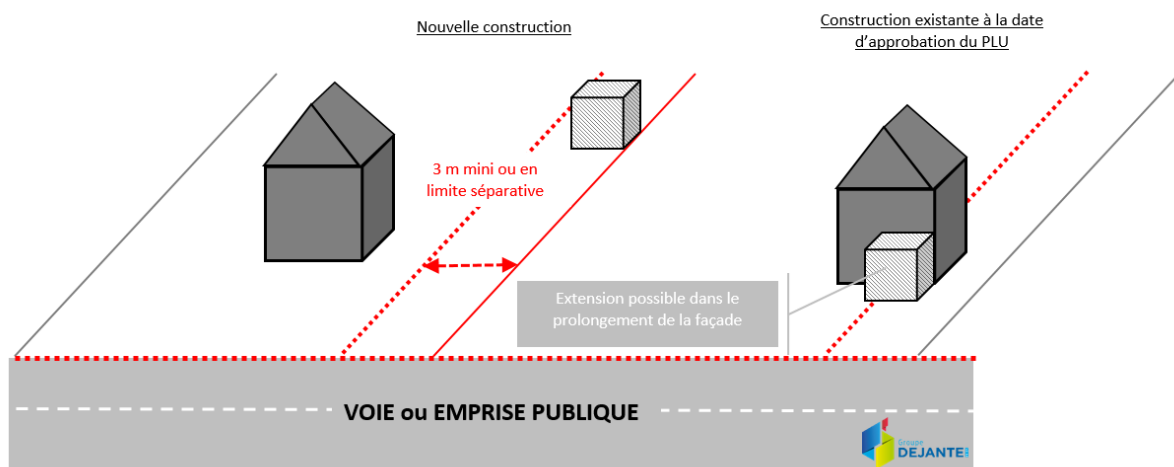


Figure 1: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions et annexes (hors piscine) en zone Ua

Les piscines peuvent déroger à la règle et être implantées à un recul minimum de 0.5 m des voies et emprises publiques.

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 foncière⁶ correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

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

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

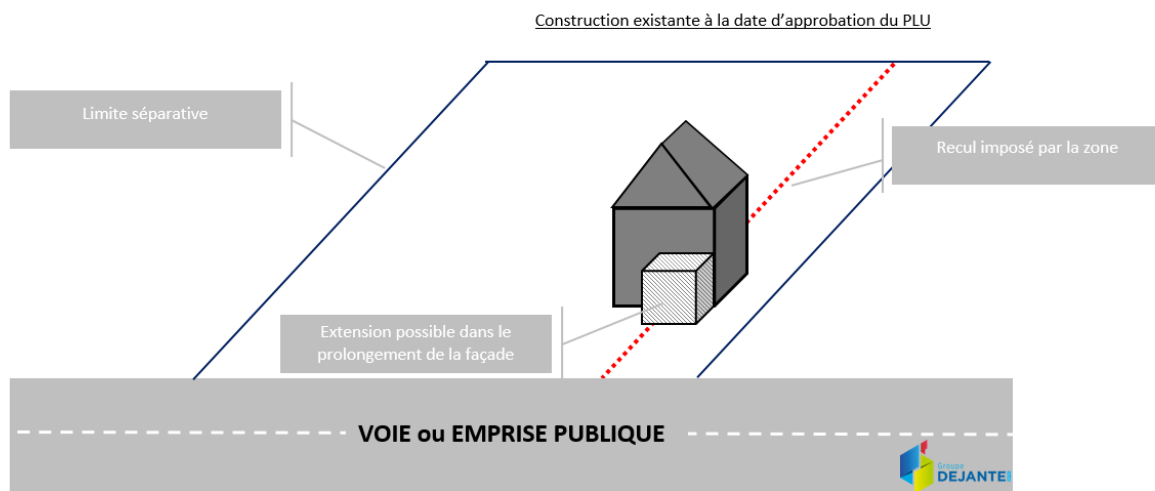


Figure 2: Implantation par rapport aux limites séparatives - dispositions particulières en zone Ua

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

2. Hauteur des constructions

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

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

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

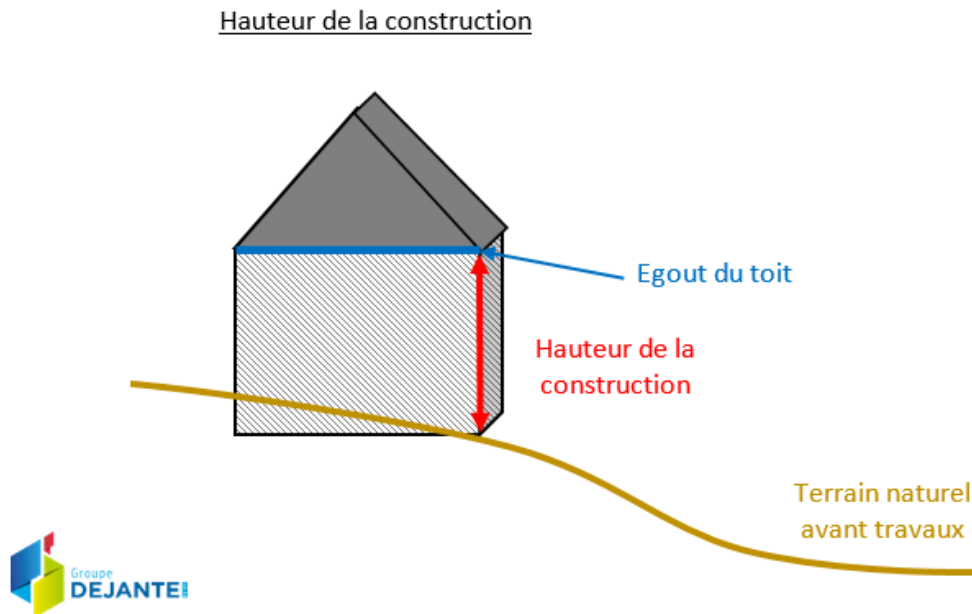


Figure 3: Définition de la hauteur de la construction en zone Ua

La hauteur pour les constructions d'habitat individuel ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse. Pour les constructions d'habitat collectif, la hauteur ne pourra pas dépasser 12 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 maximum à l'égout du toit des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

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

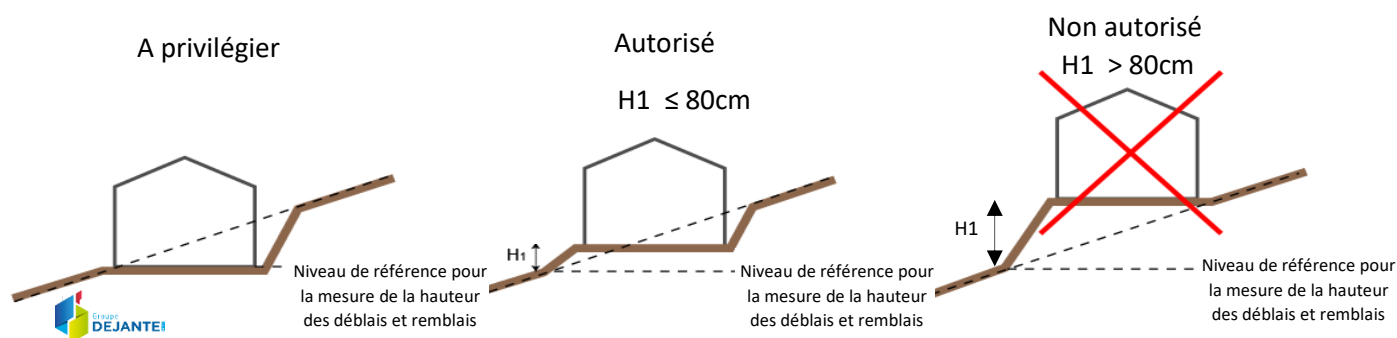


Figure 4: Règle générale pour l'implantation des constructions en zone Ua

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 sera 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. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux (cf. Annexe : Nuancier pour les murs page 104). Avant réalisation, un échantillon de la couleur choisit devra être validé par le service technique de la mairie de Malemort.

Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnant sont proscrites.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondant (balustres, colonnes, ...) extérieurs à la région.

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.

La surélévation ainsi que les nouvelles ouvertures devront respecter les règles de composition et notamment les axes de ouvertures existantes.

Quand les maçonneries existantes sont constituées de pierre de taille, les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage du parement ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les maçonneries de pierres de tailles sont destinées à être jointoyées. Les maçonneries de moellons sont destinées à être enduites.

Les enduits et les joints devront être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux, en finition grattée, lissée, talochée, essuyée ou jetée à la truelle, dans les tonalités proches de celles de la pierre.

La façade principale des nouvelles constructions donnant sur la voie publique devra être composée d'au minimum 1/3 de pierre du pays.

Sont interdits :

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les fustes

3. Caractéristiques des toitures

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

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet. Ils devront être le moins perceptibles possible depuis les espaces publics.

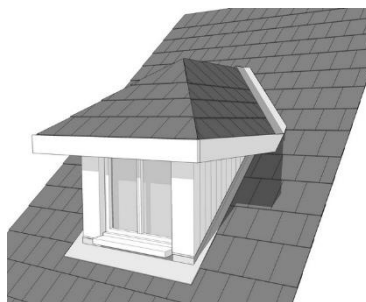
Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles.

La pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum et devra être de préférence à deux pans. Elles seront réalisées en ardoise ou en matériaux de teinte ardoisée.

L'éclairage des parties sous comble, sera réalisé soit au moyen de lucarnes (jacobine, triangulaire ou capucine) soit de fenêtre de toit, soit :



Lucarne Jacobine



Lucarne Capucine



Lucarne triangulaire

Figure 5: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées en zone Ua



Fenêtre de toit

Des ouvertures supplémentaires peuvent être créées à condition que leurs proportions et leurs dimensions soient similaires à celles employées traditionnellement dans l'architecture locale. Pour les annexes, les matériaux plats de teinte ardoisée sont autorisés.

4. Les menuiseries

Les teintes ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Leur couleur sera définie dans la gamme indicative de couleurs présente en annexe : Nuancier pour les menuiseries page 106.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial, les coffres des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffre ne devant être visible de l'extérieur. Les tabliers seront de couleurs identiques à celle de la menuiserie ou de la façade de la construction.

5. Les clôtures

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

Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.

Si la mise en place d'une clôture doit se faire, celle-ci respectera les règles suivantes :

Clôture en bordure de voie ou d'espace public :

En bordure des voies de desserte, la clôture n'excédera pas au total 1.20 mètre par rapport au terrain naturel. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Elle sera composée d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite en harmonie avec la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical et à claire-voie,

Sont interdits :

L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.
Les clôtures en éléments de béton moulé ou en matériaux préfabriqués en plastique.
Les clôtures en grillage sont interdites.

Clôture en limite séparative :

La clôture n'excédera pas au total 2 mètres par rapport au terrain naturel.
Les clôtures en grillage seront doublées par une haie végétale, sur les limites séparatives, les essences employées devront être locales (cf. Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Sont interdits :

L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.
Les clôtures en éléments de béton moulé ou en matériaux préfabriqués en plastique.

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

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

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent. Les essences locales sont obligatoires pour les plantations nouvelles (cf. Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Pour **les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver.

1.2.4 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 en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf. : Dispositions générales page 11).

1.3 Section 3 : Equipements et réseaux

1.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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.

1.3.2 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.

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou 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 infiltrés sur le site.

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.

2 Zone Uc : Zone urbaine correspondant au cœur de ville et au centre ancien, à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services.

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 ⁷	
Habitation	- Logement		x		
	- Hébergement		x		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			Les constructions à usage d'artisanat ou de commerce sont autorisées mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitation : activités non nuisantes. De plus, les ventilations techniques devront être obligatoirement en toiture. Une étude acoustique devra être réalisée pour l'implantation des groupes froids afin de démontrer l'absence d'incidences.	
	- Restauration			Les constructions à usage de restauration sont autorisées à condition que les ventilations techniques soient réalisées obligatoirement en toiture.	
	- 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			Les constructions et installations nécessaires à des locaux techniques	

⁷ La notion de nuisances liées aux activités économiques est définie dans le cadre de dispositions générales page 12

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières ⁷
	administrations publiques et assimilés			et industriels des administrations publiques et assimilés ; sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage d'habitations.
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	- Salles d'art et de spectacles		x	
	- Equipements sportifs		x	
	- Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie	x		
	- Entrepôt	x		
	- Bureau			Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore ou visuelle excessive à l'égard des constructions existantes.
	- Centre de congrès et d'exposition	x		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	x		
	- Exploitation forestière	x		

2.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement⁸ ou d'exhaussement⁹ 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.

Les déblais et remblais¹⁰ de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) par tranche de 0.8 m maximum quand les contraintes de terrain d'assiette du projet le permettent.

Les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

⁸ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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 »

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

2.2.1 Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques¹¹ ainsi que pour les voies privées ouvertes à la circulation

Les constructions et annexes¹² seront implantées soit :

- à l'alignement des voies.
- à l'alignement des constructions existantes.
- à un recul minimum de 5 mètres par rapport à limite séparative

Les piscines peuvent déroger à la règle et être implantées à un recul minimum de 0.5 m des voies et emprises publiques.

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

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 foncière¹³ correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

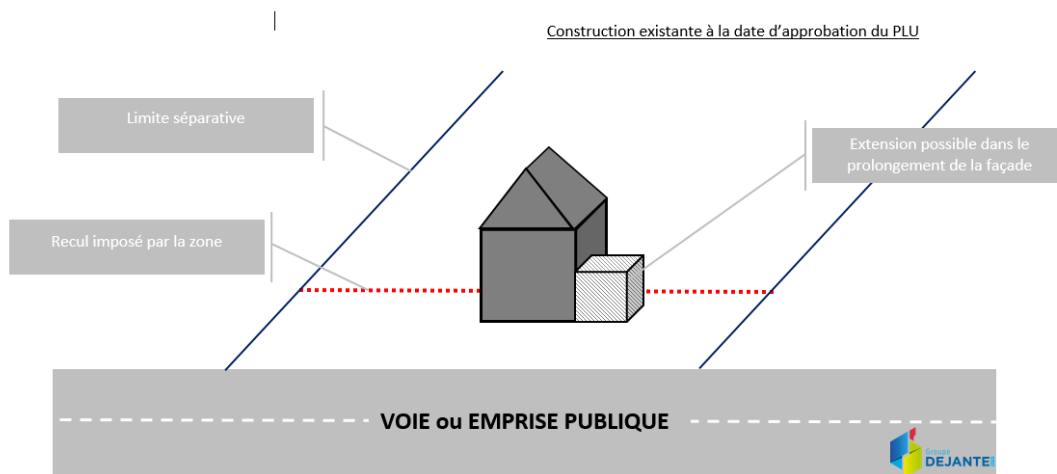


Figure 6: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en zone U

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés ;

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 »

¹³ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives. Les débords de toitures jusqu'à 1 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Les piscines peuvent déroger à la règle et être implantées à un recul de 0.5 m des limites séparatives.

Des dispositions particulières sont autorisées :

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

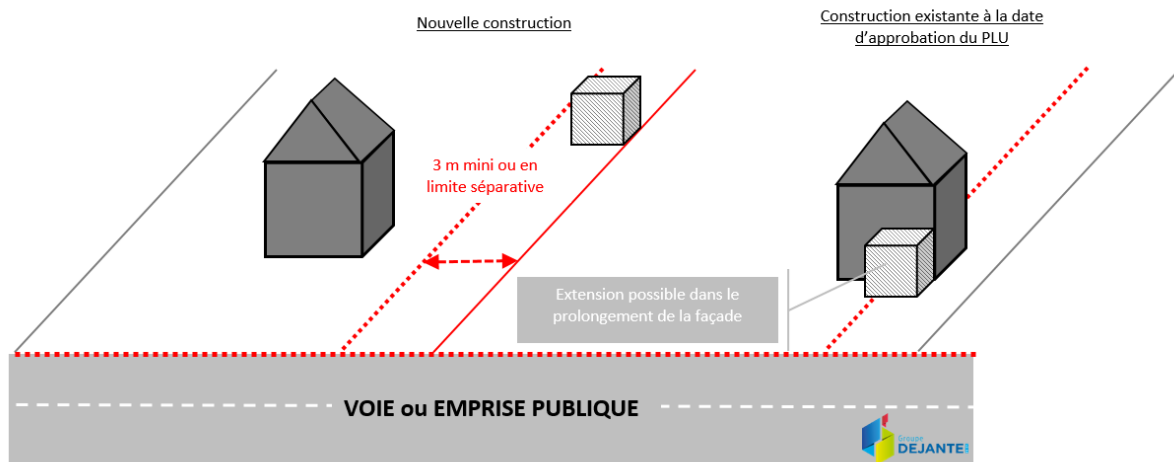


Figure 7: Implantation par rapport aux limites séparatives en zone U

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

3. Hauteur des constructions

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

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

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

Hauteur de la construction

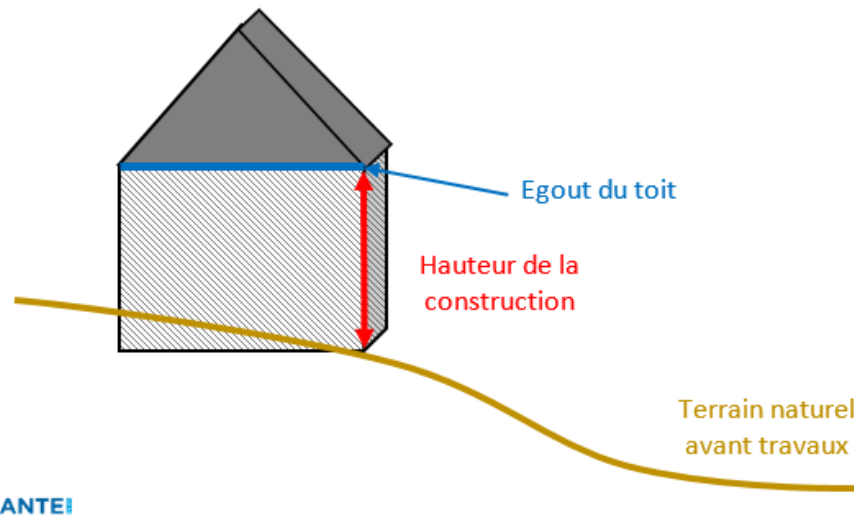


Figure 8: Définition de la hauteur de la construction en zone U

La hauteur pour les constructions d'habitat individuel ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse. Pour les constructions d'habitat collectif, la hauteur ne pourra pas dépasser 12 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 maximum à l'égout du toit des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

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

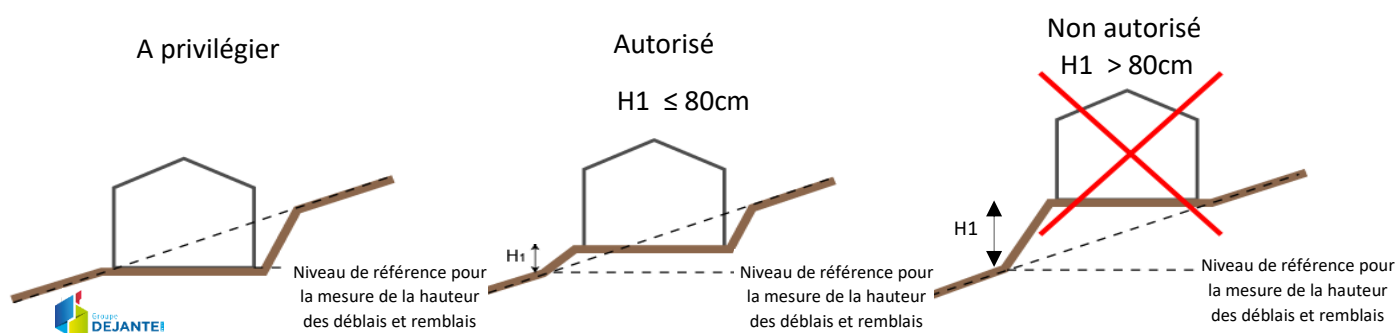


Figure 9: Règle générale pour l'implantation des constructions en zone U

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 sera 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. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux et devront se référer au nuancier communal présent en annexe (page 104). Avant réalisation, un échantillon de la couleur choisit devra être validé par le service technique de la mairie de Malemort.

Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnant sont prosrites.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondant (balustres, colonnes, ...) extérieurs à la région.

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 parements bois sont admis, ils seront de teinte bois naturelle.

Les bardages métalliques sont admis, ils seront de teinte sombre.

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

Les couleurs des façades devront se référer au nuancier communal présent en annexe (page 104).

Sont interdits :

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les fustes

Cas de la restauration des constructions anciennes¹⁴ traditionnelles :

La surélévation ainsi que les nouvelles ouvertures devront respecter les règles de composition et notamment les axes de ouvertures existantes.

Quand les maçonneries existantes sont constituées de pierre de taille, les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage du parement ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les maçonneries de pierres de tailles sont destinées à être jointoyées. Les maçonneries de moellons sont destinées à être enduites.

Les enduits et les joints devront être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux, en finition grattée, lissée, talochée, essuyée ou jetée à la truelle, dans les tonalités proches de celles de la pierre.

3. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

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

La pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum et devra être de préférence à deux ou à quatre pans. Les toitures seront réalisées en ardoise, zinc ou autres matériaux de teinte ardoisée ou brune. Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures terrasses sont admises.

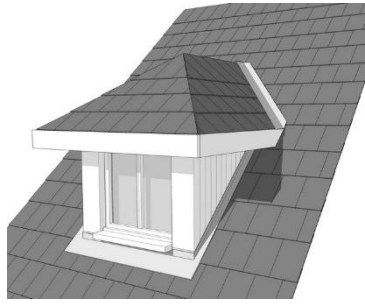
Les toitures des constructions à vocation d'équipements, de bureaux, de commerce et d'artisanat pourront avoir une toiture à faible pente ; leur couverture sera de teinte gris ardoisé ou sombre

L'éclairage des parties sous comble, sera réalisé soit au moyen de lucarnes (jacobine, triangulaire ou capucine) soit de fenêtre de toit, soit :

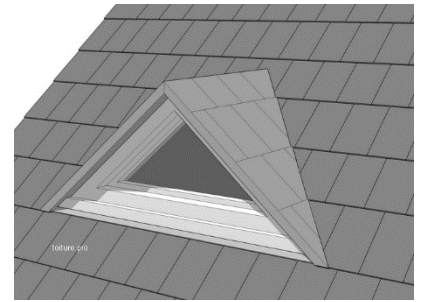
¹⁴ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »



Lucarne Jacobine



Lucarne Capucine



Lucarne triangulaire

Figure 10: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour des constructions récentes et nouvelles en zone U



Fenêtre de toit

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

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet. Ils devront être le moins perceptibles possible depuis les espaces publics.

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

Sont interdits :

Les matériaux de couverture ondulés type canal, romane ou d'aspect similaire.

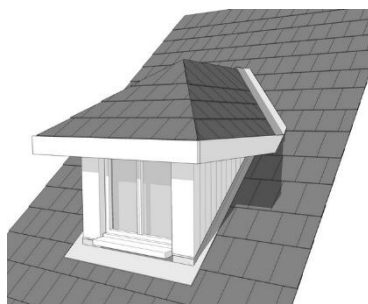
Cas de la restauration des constructions anciennes traditionnelles :

Les pentes, dispositions et détails (lucarnes, épis de faîtage, ...) des toitures existantes seront maintenues ou restitués.

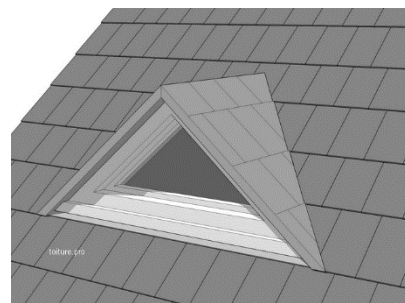
L'éclairage des parties sous comble, sera réalisé soit au moyen de lucarnes (jacobine, capucine, triangulaire) ou soit de fenêtre de toit.



Lucarne Jacobine



Lucarne Capucine



Lucarne triangulaire

Figure 11: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour les constructions anciennes traditionnelles en zone U



Fenêtre de toit

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

4. Les menuiseries

Règle générale :

Les teintes ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Leur couleur sera définie dans la gamme indicative de couleurs présente en annexe : Nuancier pour les menuiseries page 106.

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.

Cas de la restauration des constructions anciennes traditionnelles :

Les teintes ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial, les coffres des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffre ne devant être visible de l'extérieur. Les tabliers seront de couleurs identiques à celle de la menuiserie ou de la façade de la construction.

5. Les clôtures

Règle générale :

Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.

Sont interdits :

L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Si la mise en place d'une clôture doit se faire, celle-ci respectera les règles suivantes :

Clôture en bordure de voie ou d'espace public :

En bordure des voies de desserte, la clôture n'excédera pas 1.80 mètre par rapport au terrain naturel. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Elle sera composée soit :

- d'un grillage de couleur grise doublé par une haie végétale, les essences employées devront être locales (cf. Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »)
- d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical de couleur grise,
- d'une grille à claire voie de couleur grise

Clôture en limite séparative :

En limite séparative, la clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel et pourra être de la même nature que les clôtures en bordure de rue.

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

Règle générale :

Les plantations existantes seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature, Les massifs forestiers seront conservés et entretenus ou remplacés en densité et en qualité sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Les essences locales sont obligatoires pour les plantations nouvelles (cf. Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

La superficie minimale concernant les espaces verts doit être de 30% minimum de l'unité foncière.

Pour **les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de logement :

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 essences locales sont obligatoires pour les plantations nouvelles (cf. Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, les plantations, haies et alignement d'arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

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

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat :

Les plantations existantes seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature. Tout projet devra prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire.

2.2.4 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 en dehors de la voie publique. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf. : Dispositions générales page 11).

Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement. Les places réalisées dans un garage ne sont pas comptabilisées.

2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

2.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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.

2.3.2 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.

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou 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 infiltrés sur le site.

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 Zone Ue : Zone urbaine à destination des équipements

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

3.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement			<p>Les constructions à destination d'habitation sont autorisées, à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens liées et nécessaires aux équipements implantées dans la zone.</p> <p>L'extension des constructions à usage d'habitation existante, est limitée à 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas entrainer la création de nouveaux logements non autorisés ci-dessus.</p> <p>Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées.</p>
	- Hébergement		x	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées à condition que ce soient des constructions liées et nécessaires aux équipements implantées dans la zone.
	- Restauration			Les constructions à destination de restauration sont autorisées à condition que ce soient des constructions liées et nécessaires aux équipements implantées dans la zone.
	- 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	- Locaux et bureaux accueillant du public		x	

collectif et services publics	des administrations publiques et assimilés			
	- 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		

3.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement¹⁵ ou d'exhaussement¹⁶ 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.

Les déblais et remblais¹⁷ de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) par tranche de 0.8 m maximum quand les contraintes de terrain d'assiette du projet le permettent.

Les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

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

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

¹⁷ 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 Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques¹⁸ ainsi que pour les voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions et annexes¹⁹ seront implantées soient :

- à l'alignement des voies.
- à l'alignement des constructions existantes.
- à un recul minimum de 5 mètres par rapport à limite séparative

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 foncière²⁰ correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

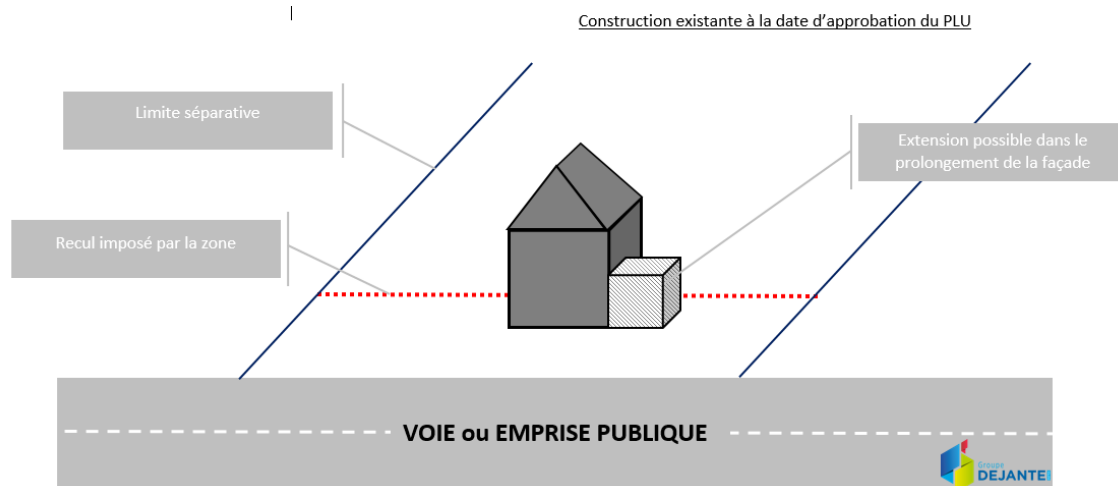


Figure 12: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en zone Ue

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

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

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

²⁰ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives. Les débords de toitures jusqu'à 1 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

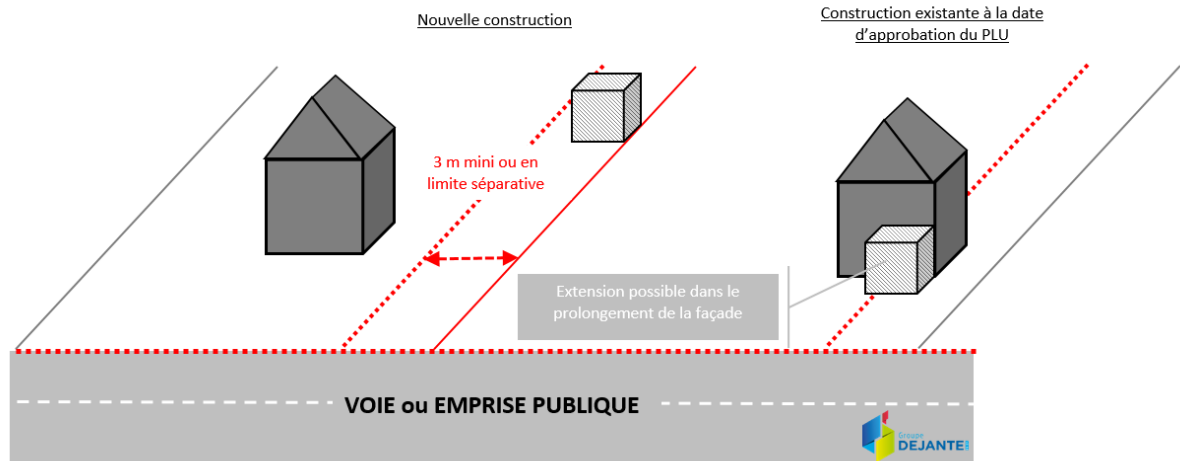


Figure 13: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions en zone Ue

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 foncière correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

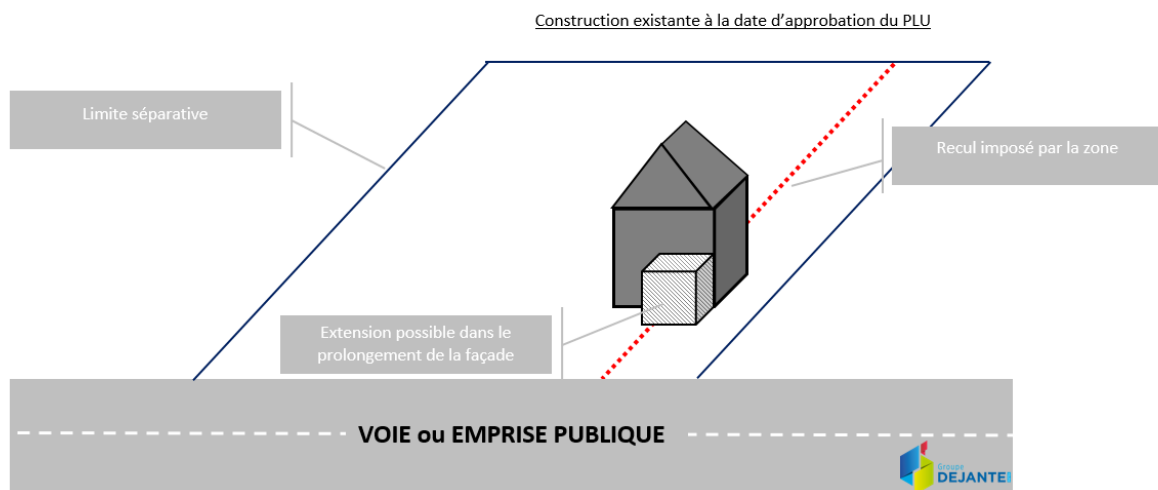


Figure 14: Implantation par rapport aux limites séparatives - dispositions particulières en zone Ue

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

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

La distance minimale entre les bâtiments est fixée à 4 m afin de permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

4. Hauteur des constructions

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

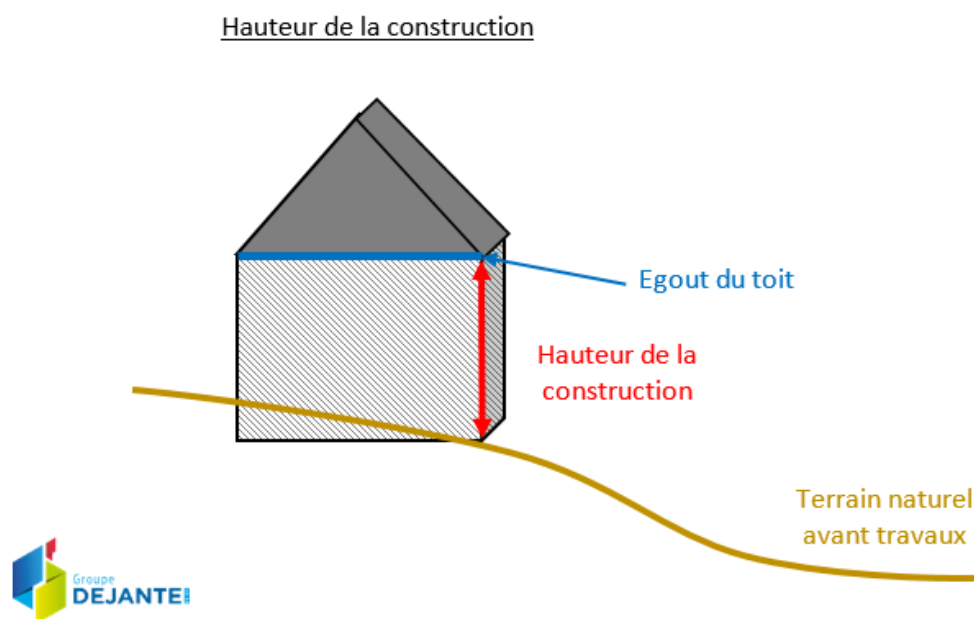


Figure 15: Définition de la hauteur de la construction en zone Ue

La hauteur des constructions à usage d'équipements ne pourra pas dépasser 12 m à l'égout de toit, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions à usage d'habitat individuel ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout de toit.

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

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

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

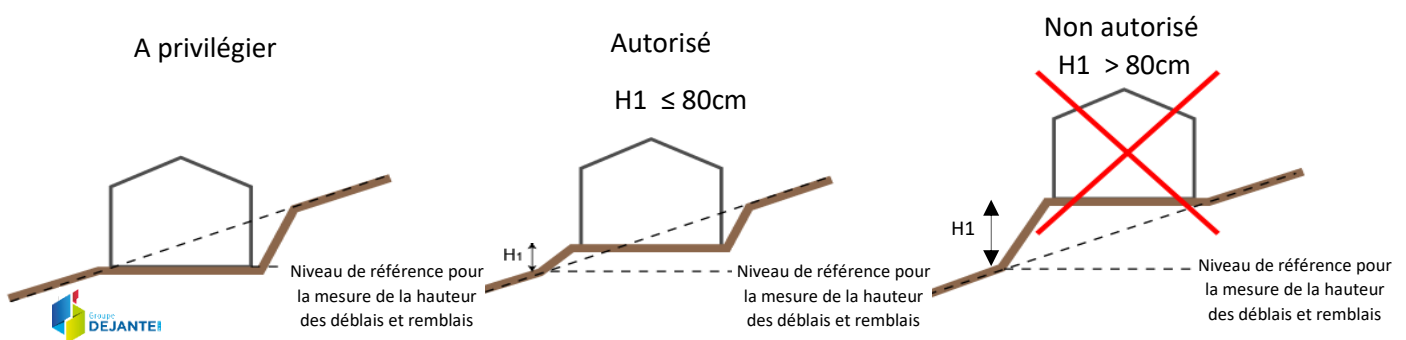


Figure 16: Règle générale pour l'implantation des constructions en zone Ue

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 sera effectué par le CAUE, ou, sous réserve d'en disposer, par l'architecte conseil de la Communauté d'Agglomération de Bassin de Brive.

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

2. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux (cf. Annexe : Nuancier pour les murs page 104). Avant réalisation, un échantillon de la couleur choisit devra être validé par le service technique de la mairie de Malemort.

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 parements bois sont admis, ils seront de teinte bois naturelle.

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

Les bardages métalliques type bac acier sont admis, ils seront de teinte grise, sombre.

Les façades vitrées sont autorisées.

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut que si les coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.

Sont interdits :

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

3. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet.

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

Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures terrasses sont admises.

Cas des constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

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

La pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum et devra être de préférence à deux pans. Les toitures seront réalisées en ardoise, zinc ou autres matériaux de teinte ardoisée ou brune. Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures terrasses sont admises.

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

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

Cas des autres constructions admises dans la zone :

La pente des toitures sera égale à 25° (46.63%) minimum et devra être de préférence à deux pans. Les toitures seront réalisées en ardoise, zinc ou autres matériaux de teinte ardoisée ou brune.

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

4. Les éléments techniques

Un muret ou des haies brise-vue protégeront les bennes poubelles et les coffrets des concessionnaires. L'implantation et la nature des stockages seront définies sur le permis de construire. Les stockages à l'air libre seront protégés par des écrans visuels végétaux ou bâtis.

5. Les clôtures

La hauteur totale des clôtures (mur d'assise compris) n'excédera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Elle sera composée soit :

- d'un grillage de couleur grise doublé ou non par une haie végétale, les essences employées devront être locales (cf. Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »)
- d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical de couleur grise,
- d'une grille à claire voie de couleur grise

Sont interdits :

Les clôtures en cannage, en fils barbelés, en claustras.

L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

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

Les plantations existantes seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature. Tout projet devra prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...). Le pourcentage d'espaces verts à réaliser devra être au minimum de 30% de l'unité foncière avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200m². Les abords des aires de stationnement seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aires de stationnement et de stockage seront engazonnées ou plantées. Ces plantations pourront être regroupées afin de recréer un bosquet.

Les reculs par rapport aux voies publiques et limites séparatives seront plantés.

Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons et les vélos suivant la taille du projet.

Pour **les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23)**, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver.

3.2.4 Stationnement

Les aires de stationnement seront traitées avec un revêtement perméable.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf. : Dispositions générales page 11). En outre, toutes dispositions doivent être prises pour rechercher sur chaque terrain les emplacements nécessaires au stationnement, aux manœuvres, opérations de chargement et de déchargement et aux manutentions afin qu'il n'en résulte aucun encombrement de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation et de logements, il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.

Le stationnement des véhicules lourds se fera en fonction des nécessités propres à chaque implantation.

3.3 Section 3 : Equipements et réseaux

3.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.3.2 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.

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou 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 infiltrés sur le site.

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.

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

4 Zone 1AU : Zone à urbaniser à court/moyen terme

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 ²¹
Habitation	- Logement		x	
	- Hébergement		x	
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail			Les constructions sont autorisées mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitation : activités non nuisantes. De plus, les ventilations techniques devront être obligatoirement en toiture. Une étude acoustique devra être réalisée pour l'implantation des groupes froids afin de démontrer l'absence d'incidences.
	- Restauration			
	- Cinéma			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	- Hébergement hôtelier et touristique			
	- Commerce de gros	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	Les constructions et installations nécessaires à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage d'habitations.
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	- Salles d'art et de spectacles		x	
	- Equipements sportifs		x	
	- Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des	- Industrie	x		
	- Entrepôt			

²¹ La notion de nuisances liées aux activités économiques est définie dans le cadre de dispositions générales page 12

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières ²¹
secteurs secondaire ou tertiaire	- Bureau			Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore ou visuelle excessive à l'égard des constructions existantes.
	- Centre de congrès et d'exposition	x		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole	x		
	- Exploitation forestière	x		

4.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement²² ou d'exhaussement²³ 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.

Les déblais et remblais²⁴ de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) par tranche de 0.8 m maximum quand les contraintes de terrain d'assiette du projet le permettent.

Les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

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

4.2.1 Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques²⁵ ainsi que pour les voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions et annexes²⁶ seront implantées soient :

- à l'alignement des voies.
- à l'alignement des constructions existantes.
- à un recul minimum de 5 mètres par rapport à limite séparative

Les piscines peuvent déroger à la règle et être implantées à un recul minimum de 0.5 m des voies et emprises publiques.

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé ;

²² Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

²³ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

²⁴ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

²⁵ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

²⁶ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives. Les débords de toitures jusqu'à 1 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Les piscines peuvent déroger à la règle et être implantées à un recul de 0.5 m des limites séparatives.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

3. Hauteur des constructions

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

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

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

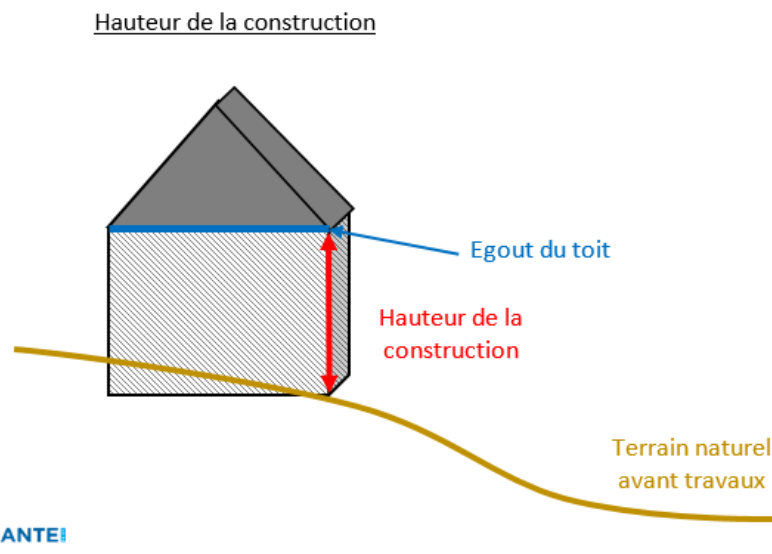


Figure 17: Définition de la hauteur de la construction en zone 1AU

La hauteur pour les constructions d'habitat individuel ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse. Pour les constructions d'habitat collectif, la hauteur ne pourra pas dépasser 12 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 maximum à l'égout du toit des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

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

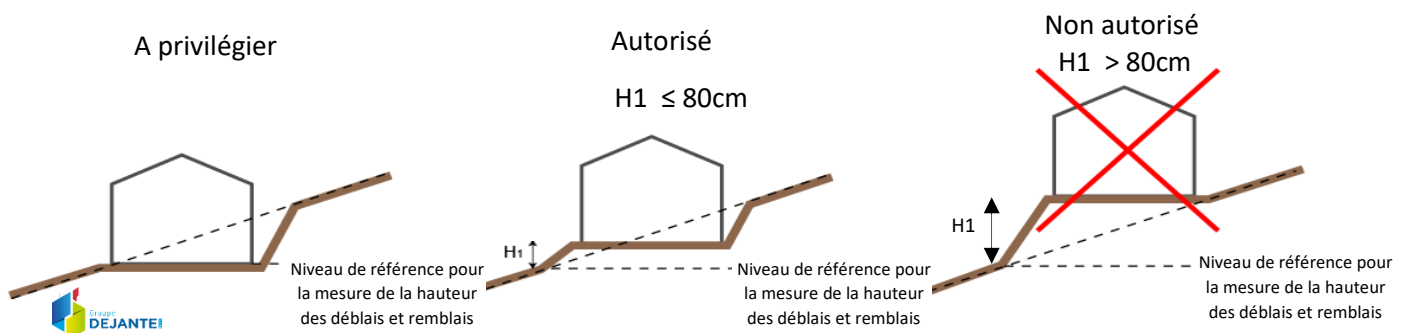


Figure 18: Règle générale pour l'implantation des constructions en zone 1AU

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 sera 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. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux et devront se référer au nuancier communal présent en annexe (page 104). Avant réalisation, un échantillon de la couleur choisit devra être validé par le service technique de la mairie de Malemort.

Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnant sont proscrites.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondant (balustres, colonnes, ...) extérieurs à la région.

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 parements bois sont admis, ils seront de teinte bois naturelle.

Les bardages métalliques sont admis, ils seront de teinte sombre.

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

Les couleurs des façades devront se référer au nuancier communal présent en annexe (page 104).

Sont interdits :

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les fustes

3. Caractéristiques des toitures

La couleur et la forme des toitures devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière²⁷.

La pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum et devra être de préférence à deux ou à quatre pans. Les toitures seront réalisées en ardoise, zinc ou autres matériaux de teinte ardoisée ou brune.

²⁷ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

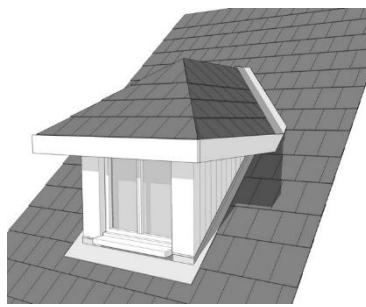
Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures terrasses sont admises.

Les toitures des constructions à vocation d'équipements, de bureaux, de commerce et d'artisanat pourront avoir une toiture à faible pente ; leur couverture sera de teinte gris ardoisé ou sombre

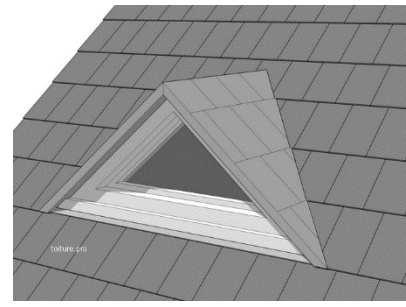
L'éclairage des parties sous comble, sera réalisé soit au moyen de lucarnes (jacobine, triangulaire ou capucine) soit de fenêtre de toit, soit :



Lucarne Jacobine



Lucarne Capucine



Lucarne triangulaire

Figure 19: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour des constructions récentes et nouvelles en zone 1AU



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

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet. Ils devront être le moins perceptibles possible depuis les espaces publics.

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

Sont interdits :

Les matériaux de couverture ondulés type canal, romane ou d'aspect similaire.

4. Les menuiseries

Les teintes ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Leur couleur sera définie dans la gamme indicative de couleurs présente en annexe : Nuancier pour les menuiseries page 106.

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.

5. Les clôtures

Règle générale :

Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.

Si la mise en place d'une clôture doit se faire, celle-ci respectera les règles suivantes :

Sont interdits :

L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Clôture en bordure de voie ou d'espace public :

En bordure des voies de desserte, la clôture n'excédera pas 1.80 mètre par rapport au terrain naturel. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Elle sera composée soit :

- d'un grillage de couleur grise doublé par une haie végétale, les essences employées devront être locales (cf. Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »)
- d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical de couleur grise,
- d'une grille à claire voie de couleur grise

Clôture en limite séparative :

En limite séparative, la clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel et pourra être de la même nature que les clôtures en bordure de rue.

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

Règle générale :

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 essences locales sont obligatoires pour les plantations nouvelles (cf. Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-23), repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat :

Les plantations existantes seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature. Tout projet devra prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire.

4.2.4 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 en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf. : Dispositions générales page 11).

Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement à l'exception des constructions listées dans l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme. Les places réalisées dans un garage ne sont pas comptabilisées.

4.3 Section 3 : Equipements et réseaux

4.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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.

4.3.2 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.

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou 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 infiltrés sur le site.

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.

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

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

6 Zone A : Zone agricole

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

6.1.1 Destination des constructions

Destinations	Sous- destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	- Logement			<p>Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être nécessaires à l'exploitation agricole ; - être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation. <p>Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes²⁸, 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 foncière²⁹.</p> <p>Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement est autorisé, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Est admis le changement de destination à vocation d'habitation. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.</p>
	- Hébergement	x		
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,	x		
	- Restauration,	x		
	- Commerce de gros,	x		

²⁸ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

²⁹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

	- 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,			<p>Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage • Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le

				<p>terrain sur lequel elles sont implantées.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement est autorisé, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Est admis le changement de destination à vocation d'artisanat et commerce de détail ou de restauration. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDPENAF.
	- Exploitation forestière.	x		

6.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement³⁰ ou d'exhaussement³¹ 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.

Les déblais et remblais³² de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) par tranche de 0.8 m maximum quand les contraintes de terrain d'assiette du projet le permettent.

Les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

³⁰ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

³¹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

³² Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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

6.2.1 Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques³³ ainsi que pour les voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions et annexes seront implantées soit :

- à l'alignement des constructions existantes.
- à un recul minimum de 5 mètres par rapport à limite séparative

Les piscines peuvent déroger à la règle et être implantées à un recul minimum de 0.5 m des voies et emprises publiques.

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

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.

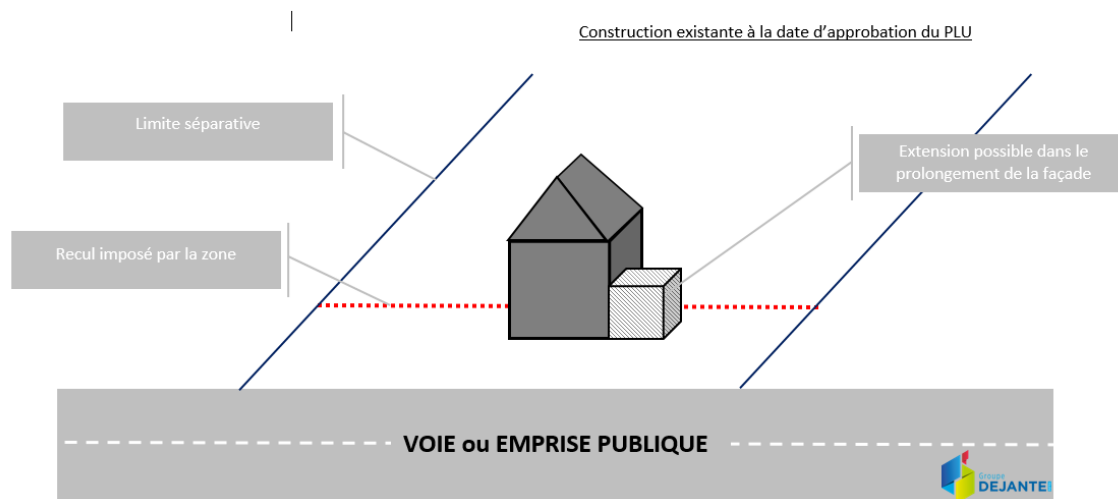


Figure 20: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en zone A

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés ;

³³ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives. Les débords de toitures jusqu'à 1 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Les piscines peuvent déroger à la règle et être implantées à un recul de 0.5 m des limites séparatives.

Des dispositions particulières sont autorisées :

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

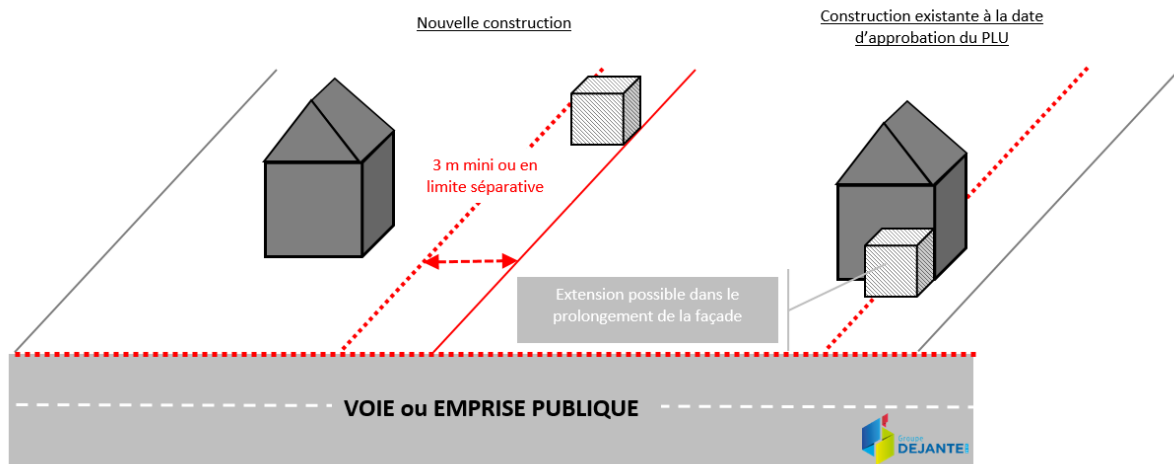


Figure 21: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions et annexes (hors piscine) en zone A

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

3. Condition d'implantation des constructions 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

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

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

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

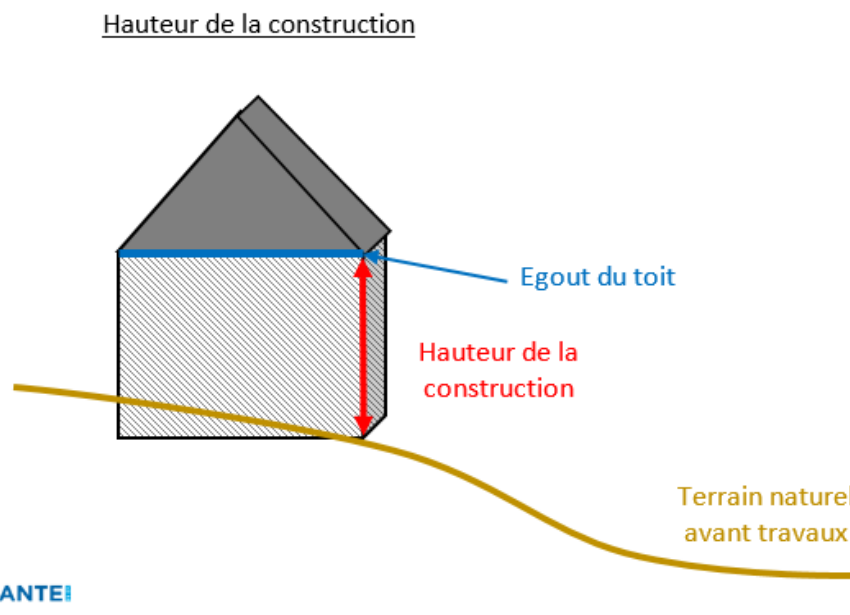


Figure 22: Définition de la hauteur de la construction en zone A

Construction à usage agricole :

La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra pas dépasser 9 m à l'égout du toit.

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

Construction à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère³⁴ en cas de toiture plate.

³⁴ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension. La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasses.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol³⁵ 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.

6.2.2 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.

Les constructions à usage agricole ou forestier seront implantées de façon à s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet...).

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités à 80 cm.

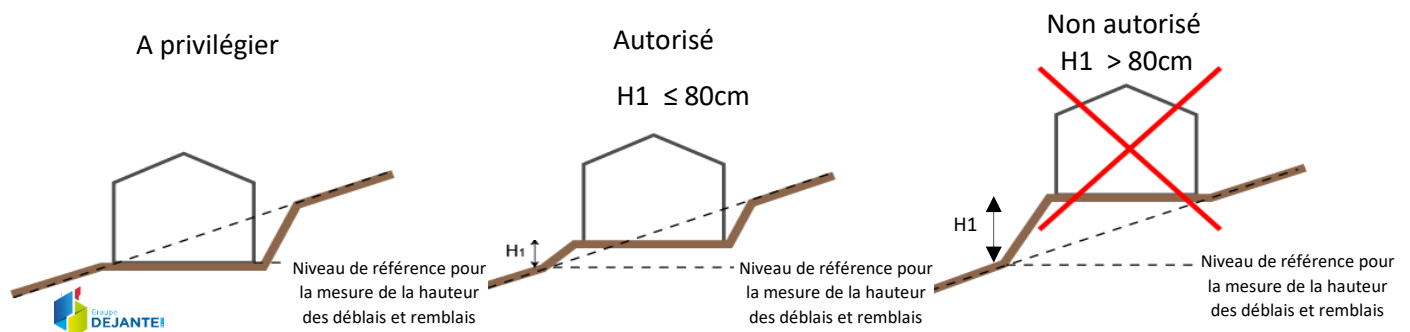


Figure 23: Règle générale pour l'implantation des constructions en zone A

³⁵ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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 sera 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. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux et devront se référer au nuancier communal présent en annexe (page 104). Avant réalisation, un échantillon de la couleur choisit devra être validé par le service technique de la mairie de Malemort.

Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnant sont prosrites.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondant (balustres, colonnes, ...) extérieurs à la région.

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 parements bois sont admis, ils seront de teinte bois naturelle.

Les bardages métalliques sont admis, ils seront de teinte sombre.

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

Les couleurs des façades devront se référer au nuancier communal présent en annexe (page 104).

Sont interdits :

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les fustes

Cas de la restauration des constructions anciennes³⁶ traditionnelles :

La surélévation ainsi que les nouvelles ouvertures devront respecter les règles de composition et notamment les axes de ouvertures existantes.

Quand les maçonneries existantes sont constituées de pierre de taille, les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage du parement ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les maçonneries de pierres de tailles sont destinées à être jointoyées. Les maçonneries de moellons sont destinées à être enduites.

Les enduits et les joints devront être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux, en finition grattée, lissée, talochée, essuyée ou jetée à la truelle, dans les tonalités proches de celles de la pierre.

Cas des constructions à usage agricole :

Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles des pierres employées sur les constructions rurales traditionnelles, situées notamment dans les secteurs environnants.

Quand les maçonneries sont réalisées en pierre naturelle, elles seront de teintes proches de celle de la pierre dans le respect de l'appareillage des constructions traditionnelles.

Les façades pourront être constituées de bardages, ceux-ci devront être :

- Soit en bois
- Soit en bardage métallique pré-laqué non brillant, de teinte correspondant au nuancier présent en annexe (page 105).

Avant réalisation, un échantillon de la couleur choisit devra être validé par le service technique de la mairie de Malemort.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte du bardage existant.

3. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

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

La pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum et devra être de préférence à deux ou à quatre pans. Les toitures seront réalisées en ardoise, zinc ou autres matériaux de teinte ardoisée ou brune. Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures terrasses sont admises.

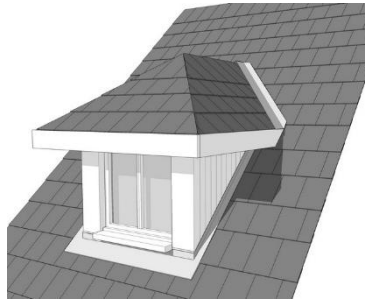
Les toitures des constructions à vocation d'équipements, de bureaux, de commerce et d'artisanat pourront avoir une toiture à faible pente ; leur couverture sera de teinte gris ardoisé ou sombre

³⁶ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

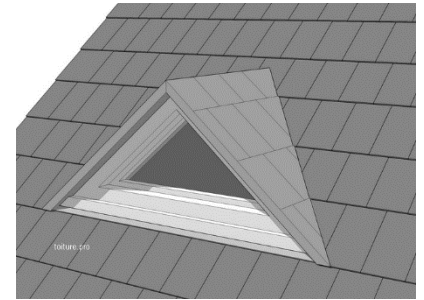
L'éclairage des parties sous comble, sera réalisé soit au moyen de lucarnes (jacobine, triangulaire ou capucine) soit de fenêtre de toit, soit :



Lucarne Jacobine



Lucarne Capucine



Lucarne triangulaire

Figure 24: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour des constructions récentes et nouvelles en zone A



Fenêtre de toit

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

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet. Ils devront être le moins perceptibles possible depuis les espaces publics.

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

Sont interdits :

Les matériaux de couverture ondulés type canal, romane ou d'aspect similaire.

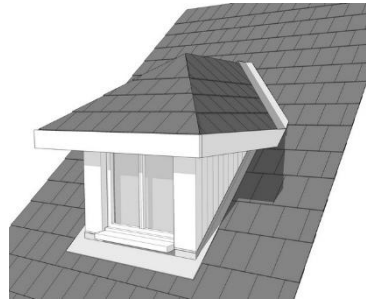
Cas de la restauration des constructions anciennes traditionnelles :

Les pentes, dispositions et détails (lucarnes, épis de faîtage, ...) des toitures existantes seront maintenues ou restitués.

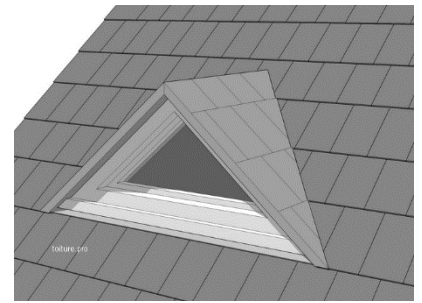
L'éclairage des parties sous comble, sera réalisé soit au moyen de lucarnes (jacobine, capucine, triangulaire) ou soit de fenêtre de toit.



Lucarne Jacobine



Lucarne Capucine



Lucarne triangulaire

Figure 25: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour les constructions anciennes traditionnelles en zone A



Fenêtre de toit

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

Cas des constructions à usage agricole :

Les toitures des bâtiments d'exploitation seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche de l'ardoise. Les toitures photovoltaïques sont autorisées, elles seront alors de couleur noire et non réfléchissantes.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la toiture existant.

4. Les menuiseries

Règle générale :

Les teintes ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Leur couleur sera définie dans la gamme indicative de couleurs présente en annexe : Nuancier pour les menuiseries page 106.

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.

Cas de la restauration des constructions anciennes traditionnelles :

Les teintes ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial, les coffres des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffre ne devant être visible de l'extérieur. Les tabliers seront de couleurs identiques à celle de la menuiserie ou de la façade de la construction.

5. Les clôtures

Règle générale :

Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.

Les clôtures destinées au monde agricole ne sont pas réglementées.

Sont interdits :

L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Si la mise en place d'une clôture doit se faire, celle-ci respectera les règles suivantes :

Clôture en bordure de voie ou d'espace public :

En bordure des voies de desserte, la clôture n'excédera pas 1.80 mètre par rapport au terrain naturel. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Elle sera composée soit :

- d'un grillage doublé par une haie végétale, les essences employées devront être locales
- d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical,
- d'une grille à claire voie

Clôture en limite séparative :

En limite séparative, la clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel et pourra être de la même nature que les clôtures en bordure de rue.

6.2.3 *Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de constructions*

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 réalisées à partir d'essences locales.

6.2.4 *Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique.

6.3 Section 3 : Equipements et 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.

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou 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 infiltrés sur le site.

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.

7 Zone N : Zone naturelle

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	Np		<p>Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes³⁷, 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 foncière³⁸.</p> <p>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. Seul est admis le changement de destination à vocation d'habitation. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDNPS.</p>
	- 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	- Locaux et bureaux accueillant du public	x		

³⁷ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

³⁸ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

collectif et services publics	des administrations publiques et assimilés,			
	- 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.	Np		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	N et NP	
- Entrepôt,		Np		Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement est autorisé, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Est admis le changement de destination à vocation d'entrepôt et de bureau. Ce changement de destination sera soumis à l'avis CONFORME de la CDNPS.
- Bureau,		Np		
- Centre de congrès et d'exposition.		N et NP		
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole,	Np		Uniquement en zone N : les constructions à usage agricole seront implantées de façon à s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet...).
	- Exploitation forestière.	Np		Uniquement en zone N : les constructions à usage forestière seront implantées de façon à s'insérer et s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet...).

7.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement³⁹ ou d'exhaussement⁴⁰ 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.

Les déblais et remblais⁴¹ de plus de 2 mètres devront être fractionnés (terrasses successives) par tranche de 0.8 m maximum quand les contraintes de terrain d'assiette du projet le permettent.

Les enrochements non justifiés par des contraintes techniques de réalisation sont interdits.

³⁹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

⁴⁰ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

⁴¹ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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

7.2.1 Implantation et volumétrie des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques⁴² ainsi que pour les voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions et annexes seront implantées soit :

- à l'alignement des constructions existantes.
- à un recul minimum de 5 mètres par rapport à limite séparative

Les piscines peuvent déroger à la règle et être implantées à un recul minimum de 0.5 m des voies et emprises publiques.

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

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.

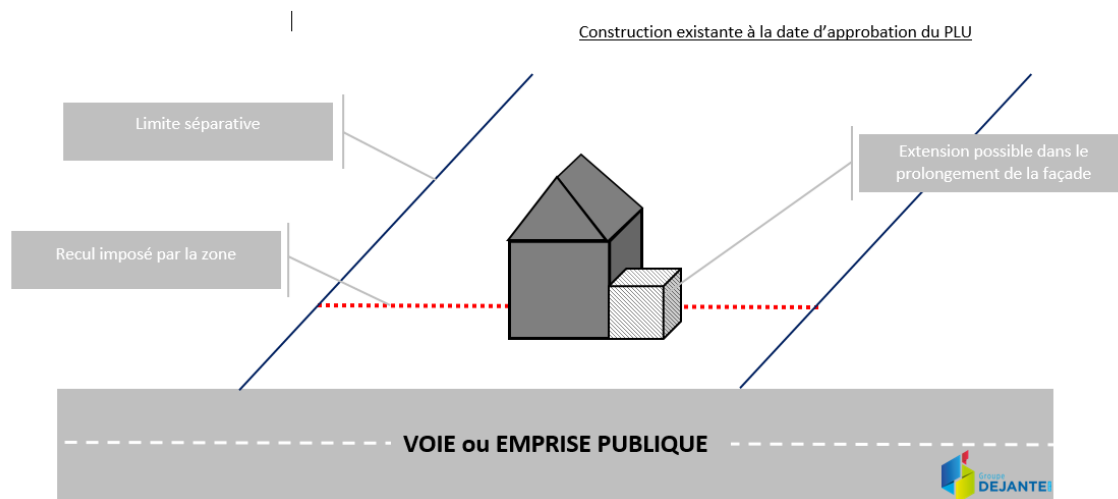


Figure 26: Implantation par rapport aux voies et emprise publique – pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en zone N

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés ;

⁴² Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives. Les débords de toitures jusqu'à 1 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Les piscines peuvent déroger à la règle et être implantées à un recul de 0.5 m des limites séparatives.

Des dispositions particulières sont autorisées :

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

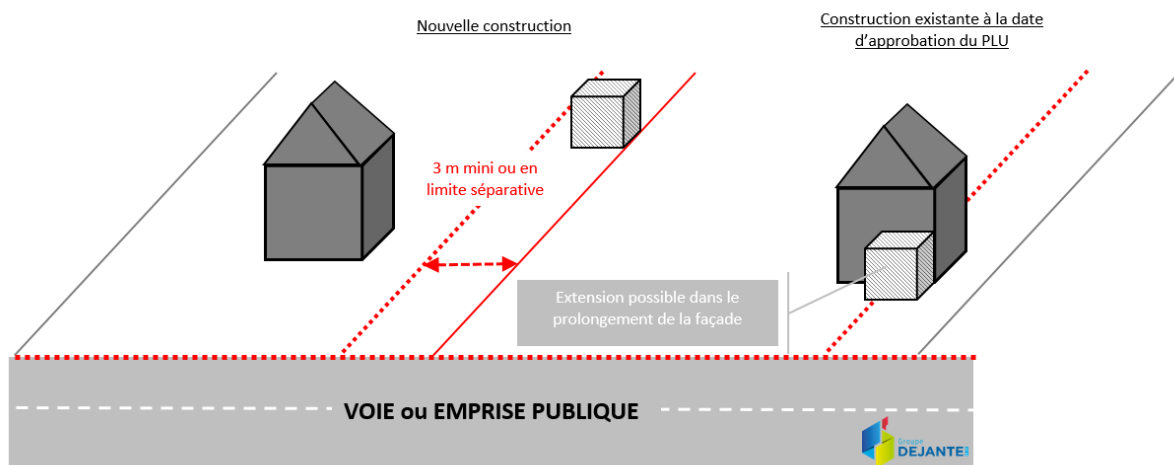


Figure 27: Implantation par rapport aux limites séparatives – pour les constructions et annexes (hors piscine) en zones N

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

3. 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

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

Hauteur de la construction

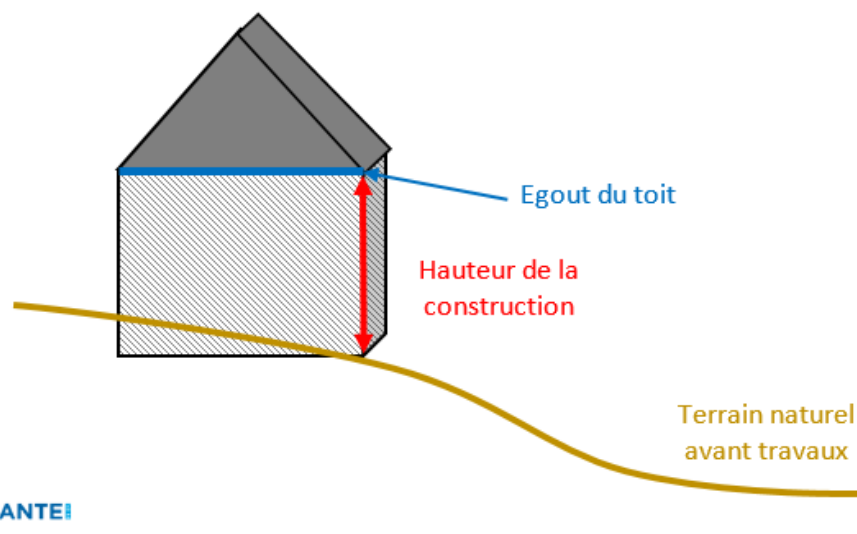


Figure 28: Définition de la hauteur de la construction en zones N et Np

Construction à usage agricole ou forestière :

La hauteur des constructions à usage forestier ne pourra pas dépasser 9 m à l'égout du toit. Une hauteur maximale différente est autorisée pour les silos si elle est justifiée par des considérations techniques.

Construction à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère⁴³ en cas de toiture plate.

⁴³ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension. La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasses.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

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

5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol⁴⁴ 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. La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités à 80 cm.

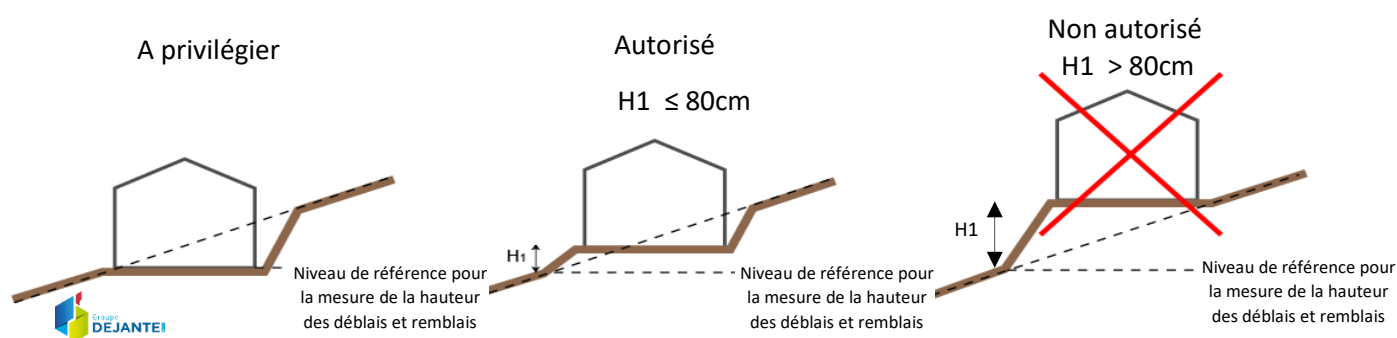


Figure 29: Règle générale pour l'implantation des constructions en zones N

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

⁴⁴ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

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 sera 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.

Construction à usage agricole ou forestière :

L'implantation des bâtiments agricole ou forestier tiendra compte des lignes de force du paysage telles que :

- les voies d'accès,
- les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité,
- les courbes de niveaux du terrain naturel,
- les alignements et massifs végétaux existants,
- les vues et perspectives paysagères, depuis le site et vers le site d'implantation.

Afin de limiter leur impact paysager les constructions de bâtiments à usage agricole ou forestier devront être accompagnées de masque de végétaux.

2. Caractéristiques des façades

Règle générale :

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux et devront se référer au nuancier communal présent en annexe (page 104). Avant réalisation, un échantillon de la couleur choisit devra être validé par le service technique de la mairie de Malemort.

Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnant sont proscrites.

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens ou de décors surabondant (balustres, colonnes, ...) extérieurs à la région.

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 parements bois sont admis, ils seront de teinte bois naturelle.

Les bardages métalliques sont admis, ils seront de teinte grise.

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

Les couleurs des façades devront se référer au nuancier communal présent en annexe (page 104).

Sont interdits :

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Les fustes

Cas de la restauration des constructions anciennes⁴⁵ traditionnelles :

La surélévation ainsi que les nouvelles ouvertures devront respecter les règles de composition et notamment les axes de ouvertures existantes.

Quand les maçonneries existantes sont constituées de pierre de taille, les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine, suivant l'appareillage du parement ainsi que les détails des chaînages et linteaux.

Les maçonneries de pierres de tailles sont destinées à être jointoyées. Les maçonneries de moellons sont destinées à être enduites.

Les enduits et les joints devront être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux, en finition grattée, lissée, talochée, essuyée ou jetée à la truelle, dans les tonalités proches de celles de la pierre.

Construction à usage agricole ou forestière :

Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles des pierres employées sur les constructions rurales traditionnelles, situées notamment dans les secteurs environnants.

Quand les maçonneries sont réalisées en pierre naturelle, elles seront de teintes proches de celle de la pierre dans le respect de l'appareillage des constructions traditionnelles.

Les façades pourront être constituées de bardages, ceux-ci devront être :

- Soit en bois
- Soit en bardage métallique pré-laqué non brillant, de teinte correspondant au nuancier présent en annexe (page 105).

Avant réalisation, un échantillon de la couleur choisit devra être validé par le service technique de la mairie de Malemort.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte du bardage existant.

3. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

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

La pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum et devra être de préférence à deux ou à quatre pans. Les toitures seront réalisées en ardoise, zinc ou autres matériaux de teinte ardoisée ou brune.

⁴⁵ Définition voir chapitre « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU »

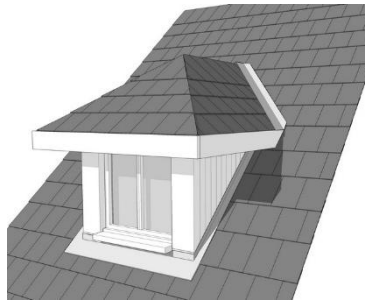
Dans l'hypothèse d'une architecture contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte bâti environnant, les toitures terrasses sont admises.

Les toitures des constructions à vocation d'équipements, de bureaux, de commerce et d'artisanat pourront avoir une toiture à faible pente ; leur couverture sera de teinte gris ardoisé ou sombre

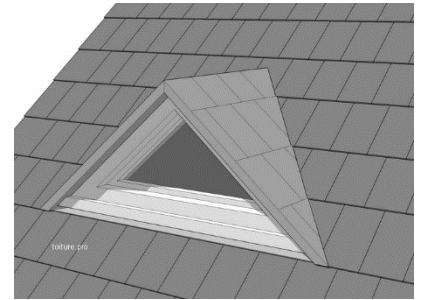
L'éclairage des parties sous comble, sera réalisé soit au moyen de lucarnes (jacobine, triangulaire ou capucine) soit de fenêtre de toit, soit :



Lucarne Jacobine



Lucarne Capucine



Lucarne triangulaire

Figure 30: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour des constructions récentes et nouvelles en zones N



Fenêtre de toit

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

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet. Ils devront être le moins perceptibles possible depuis les espaces publics.

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

Sont interdits :

Les matériaux de couverture ondulés type canal, romane ou d'aspect similaire.

Cas de la restauration des constructions anciennes traditionnelles :

Les pentes, dispositions et détails (lucarnes, épis de faîtage, ...) des toitures existantes seront maintenues ou restitués.

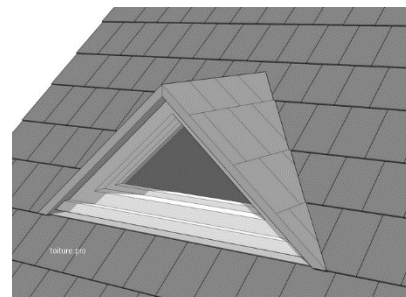
L'éclairage des parties sous comble, sera réalisé soit au moyen de lucarnes (jacobine, capucine, triangulaire) ou soit de fenêtre de toit.



Lucarne Jacobine



Lucarne Capucine



Lucarne triangulaire

Figure 31: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées pour les constructions anciennes traditionnelles en zones N



Fenêtre de toit

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

Construction à usage agricole ou forestière :

Les toitures seront soit mono-pente soit à deux pans, d'une teinte proche de l'ardoise. Les toitures photovoltaïques sont autorisées, elles seront alors de couleur noire et non réfléchissantes.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la toiture existant.

4. Les menuiseries

Règle générale :

Les teintes ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Leur couleur sera définie dans la gamme indicative de couleurs présente en annexe : Nuancier pour les menuiseries page 106.

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.

Cas de la restauration des constructions anciennes traditionnelles :

Les teintes ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial, les coffres des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffre ne devant être visible de l'extérieur. Les tabliers seront de couleurs identiques à celle de la menuiserie ou de la façade de la construction.

5. Les clôtures

Règle générale :

Les clôtures existantes réalisées en pierre du pays seront conservées et restaurées, sauf dans le cas de construction et aménagement des équipements publics ou de contraintes techniques, où le déplacement des murets sera admis à condition qu'ils restent visibles de l'espace public.

Sont interdits :

L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Si la mise en place d'une clôture doit se faire, celle-ci respectera les règles suivantes :

Clôture en bordure de voie ou d'espace public :

En bordure des voies de desserte, la clôture n'excédera pas 1.80 mètre par rapport au terrain naturel. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Elle sera composée soit :

- d'un grillage doublé par une haie végétale, les essences employées devront être locales.
- d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un dispositif vertical,
- d'une grille à claire voie

Clôture en limite séparative :

En limite séparative, la clôture n'excédera pas 2 mètres par rapport au terrain naturel et pourra être de la même nature que les clôtures en bordure de rue.

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

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 réalisées à partir d'essences locales.

7.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré par des installations, en dehors de la voie publique.

7.3 Section 3 : Equipements et 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.

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou 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 infiltrés sur le site.

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.

Annexes

1 L'aléa retrait-gonflement des argiles

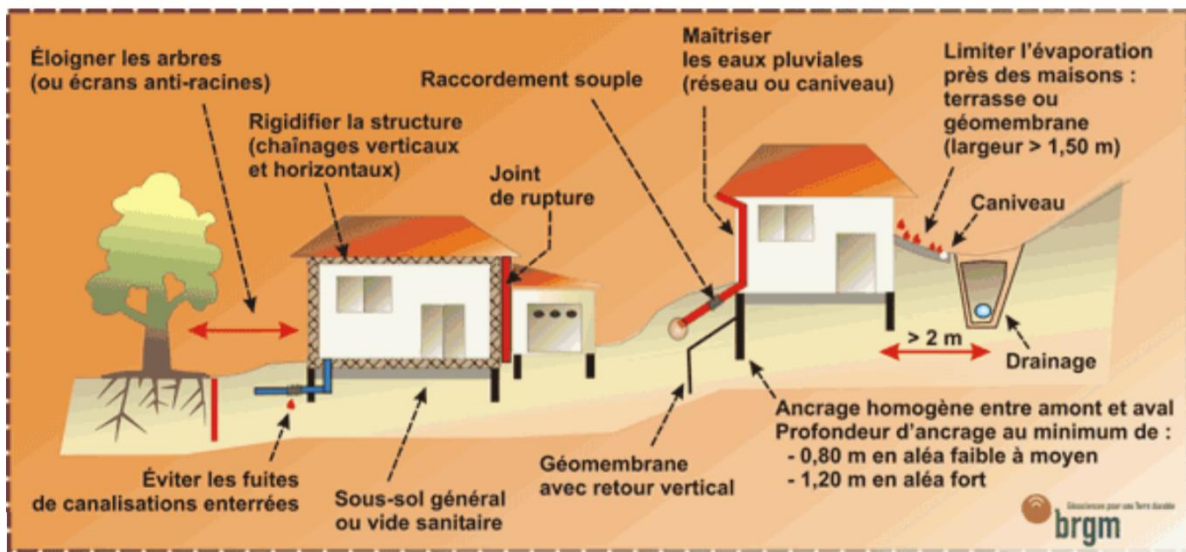
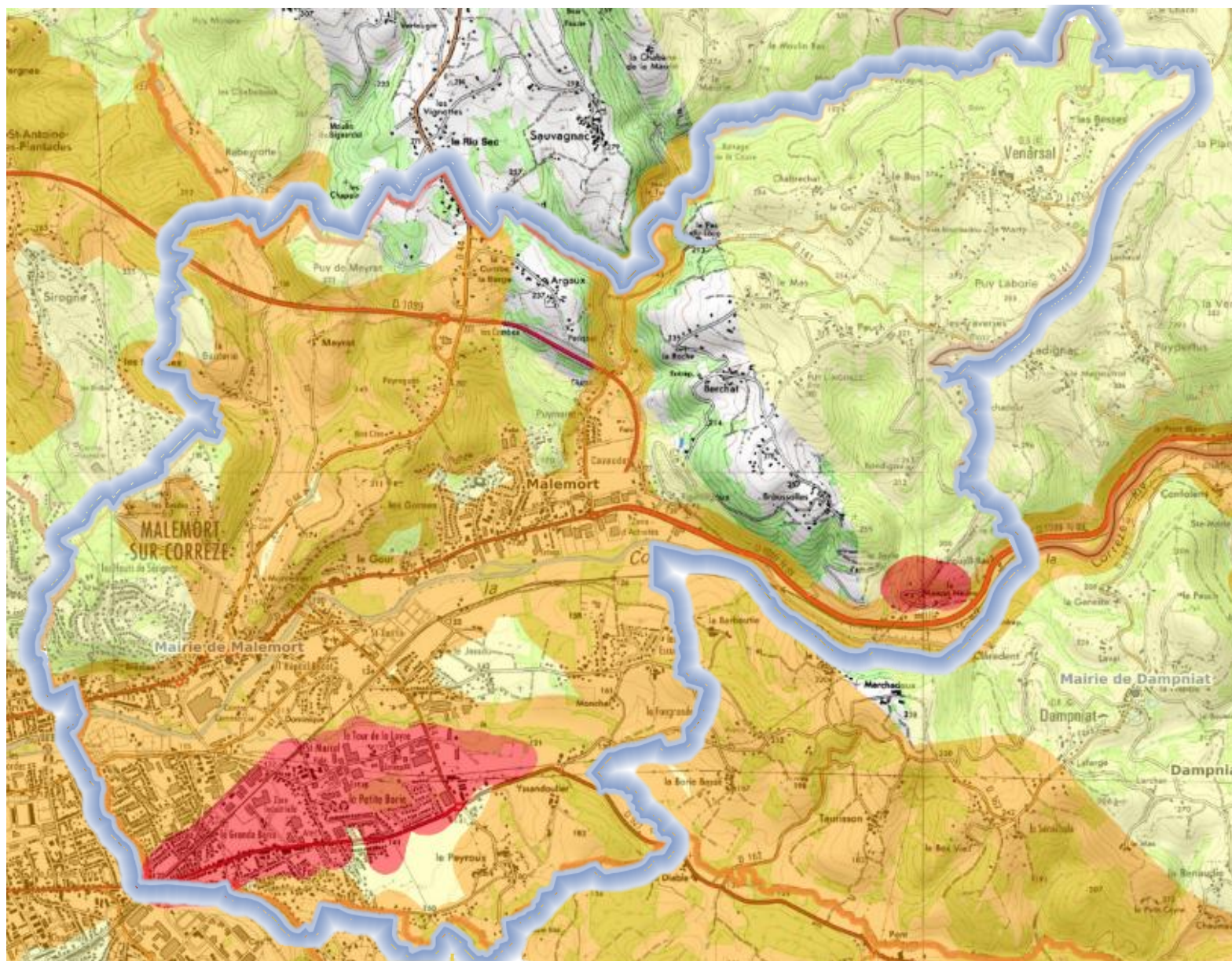


Figure 32: Dispositions préventives – Construire sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles (source : BRGM)












Figure 33: Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune (source : www.georisques.gouv.fr Juin 2022)



2 L'aléa mouvement de terrain (source PAC)

 <p>DDE 19</p>	<p>Prefecture de la CORREZE - Direction Départementale de l'Equipeement</p> <p>ETUDE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS</p> <p>AU NORD DE L'AGGLOMERATION DE BRIVE</p> <p>Novembre 2002</p>	 <p>Géodes Géologues-conseils</p>
---	---	--

CARTOGRAPHIE INFORMATIVE DES PHENOMENES

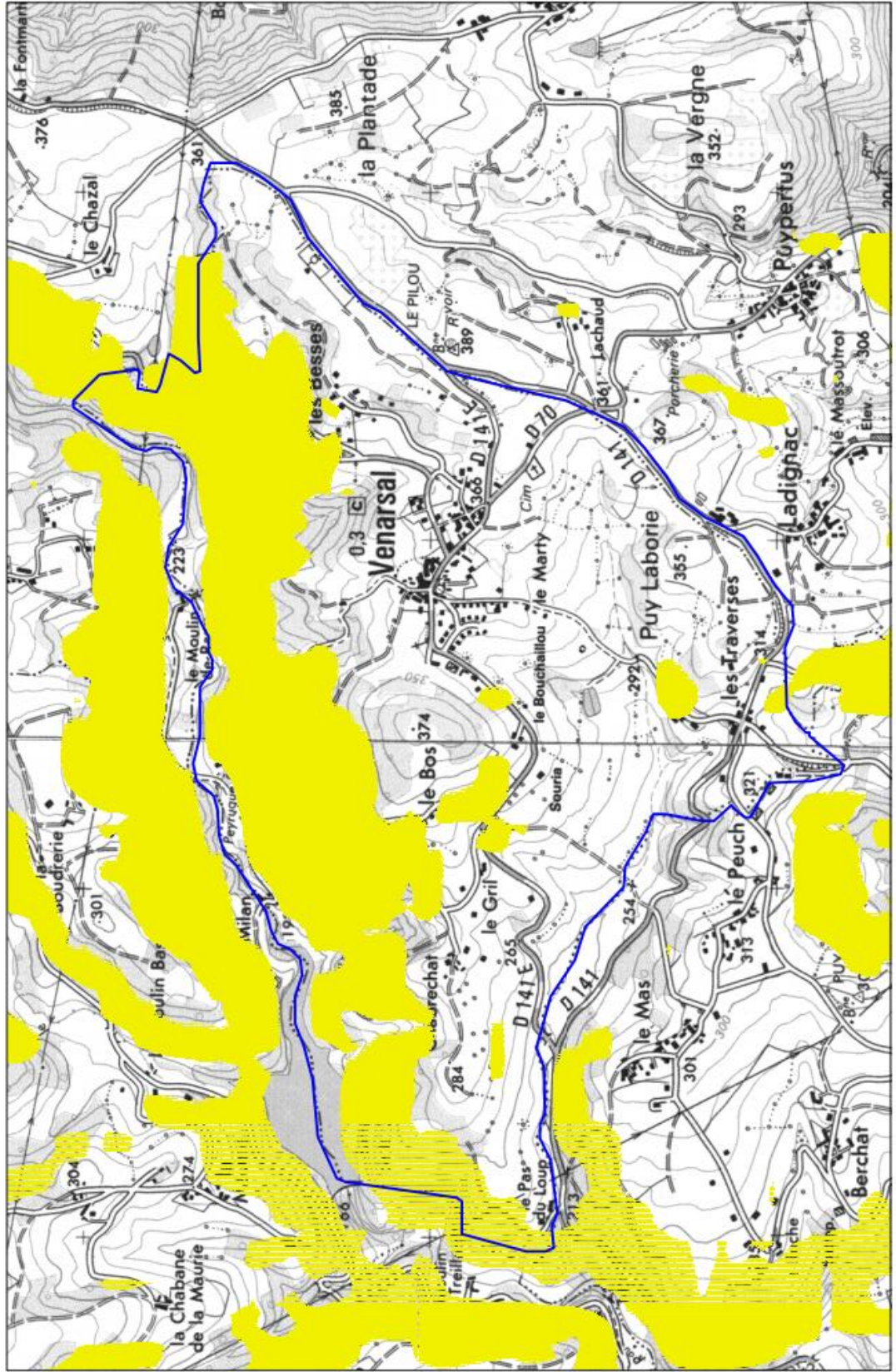
- | | |
|--|--|
|  | Dégâts immobiliers |
|  | Déclaration catastrophes naturelles |
|  | Dégâts routiers |
|  | Faïlle tectonique |
|  | Eboulement |
|  | Talus de glissement |
|  | Décompression |
|  | Soifluction |
|  | Glissement superficiel |
|  | Glissement profond |
|  | Phénomènes potentiels (pente supérieure à 10°) |




DDE 19
 Prefecture de la CORREZE - Direction Départementale de l'Équipement
ETUDE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS
AU NORD DE L'AGGLOMERATION DE BRIVE
 Novembre 2002

 Echelle : 1 / 15 000

 Géodes
 Géologues-conseils



VENARSAL

3 « 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 BRP (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

Taillages et arrosages sont indispensables les premières années.

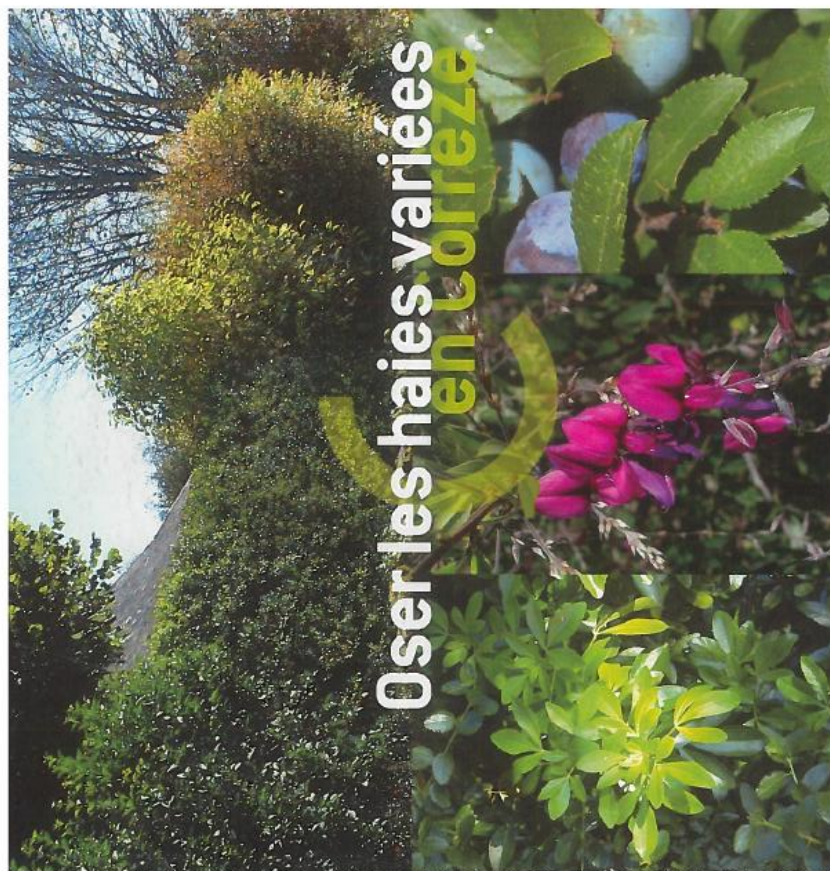
Sites

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

Publications

Planter des haies. Dominique Soltner, Sciences et techniques agricoles, 1994.
Plantes des haies champêtres. Christian Cogneux et Bernard Gambier, Éditions 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

Création et mise en page : Scp. PROCEPI | 04 23 93 38 12 | Crédits photos : Agence CAUE - Landscapers Corrèze

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

CAUE
CORRÈZE

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

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

GÉOGRAPHIE DE LA HAIE

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

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



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

Le Grenelle de l'Environnement en parle : Les haies sont des éléments de la Trame Verte et Bleue définies au niveau national afin de constituer le réseau de biodiversité. L'objectif est de faire fonctionner 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.

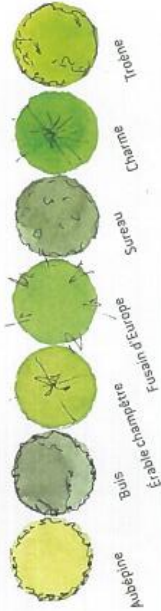
Nom commun	Nom latin	CAUSSE	BASSIN DE BRIVE	PLATEAU	MONTAGNE
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	0	0	0	0
Bourdaine	<i>Frangula dodonei</i>	N	0	0	0
Buis — P	<i>Buxus sempervirens</i>	0	0	0	0
Cerisier de Sainte Lucie	<i>Prunus Mahaleb</i>	0	N	N	N
Charme — P	<i>Carpinus betulus</i>	0	0	<500m	N
Chèvrefeuille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

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

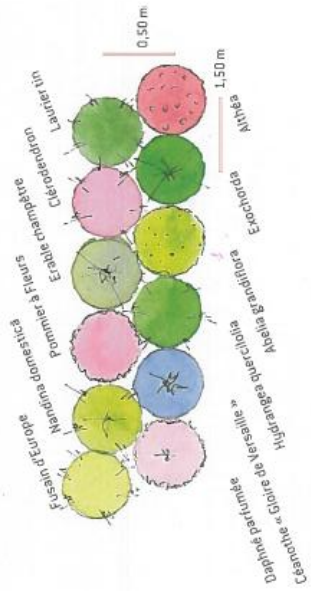
D'après « Plantes et végétation en Limousin ». Atlas de la flore vasculaire. Conservatoire Régional des Espaces Naturels du Limousin. Espaces Naturels du Limousin, décembre 2001.

LE BASSIN DE BRIVE

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



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	<i>Abelia x grandiflora</i>	0	0	0 [t>-15°C]	N
Athéa	<i>Hibiscus syriacus</i>	0	0	0 [t>-15°C]	N
Amélanchier du Canada	<i>Amelanchier canadensis</i>	N	0	0	0
Arbre à faisans	<i>Leycesteria</i>	0	0	0 [t>-15°C]	N
Bagueaudier	<i>Colutea arborescens</i>	0	0	0 [t>-15°C]	N
Bois gentil	<i>Daphne mezereum</i>	N	0	0	0
Boule de neige	<i>Viburnum opulus « Roseum »</i>	0	0	0	0
Céanothé	<i>Ceanothus x delilianus, x pallidus</i>	N	0	0 [t>-15°C]	N
Clérodendron	<i>Clerodendrum trichotomum</i>	N	0	0 [t>-15°C]	N
Cognassier du Japon	<i>Chaenomeles japonica</i>	N	0	0	0
Corète du Japon	<i>Kerria japonica</i>	0	0	0	0
Cornouiller à bois jaune	<i>Cornus stolonifera « Flaviramea »</i>	0	0	0	0
Cornouiller à bois rouge	<i>Cornus sanguinea winter flame</i>	0	0	0	0
Coronille	<i>Coronilla emerus</i>	0	0	0 [t>-15°C]	N
Cotoneaster — P	<i>Cotoneaster franchetii, lacteus</i>	0	0	0	0
Cytise	<i>Laburnum watereri</i>	0	0	0	0
Deutzia	<i>Deutzia x magnifica</i>	0	0	0	0
Excochorda	<i>Excochorda x racemosa</i>	N	0	0 [t>-15°C]	N
Gattilier	<i>Vitex agnus castus</i>	0	0	0 [t>-15°C]	N
Gravelier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>	0	0	0	0
Hamamelis	<i>Hamamelis mollis</i>	N	0	0	0
Hydrangea	<i>Hydrangea paniculata, quercifolia</i>	N	0	0	0
Kolkwitzia	<i>Kolkwitzia amabilis</i>	0	0	0	0
Laurier tin — P	<i>Viburnum tinus</i>	0	0	0 [t>-15°C]	N
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>	0	0	0	0
Mahonia — P	<i>Mahonia aquifolium</i>	0	0	0	0
Nandina	<i>Nandina domestica</i>	N	0	0 [t>-15°C]	N
Oranger du Mexique — P	<i>Choisya ternata</i>	0	0	0 [t>-15°C]	N
Physocarpus	<i>Physocarpus opulifolius</i>	N	0	0	0
Pommier à fleurs	<i>Malus floribunda</i>	0	0	0 [t>-15°C]	N
Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>	0	0	0	0
Spirée	<i>Spiraea x vanhouttei, x billardii</i>	0	0	0	0
Symphurine	<i>Symphoricarpos albus</i>	0	0	0	0
Trèfle de Chine — P	<i>Ligustrum sinense</i>	0	0	0 [t>-15°C]	N
Viorne	<i>Viburnum x burkwoodii, pilcatum</i>	0	0	0	0
Weigela	<i>Weigela</i>	0	0	0	0



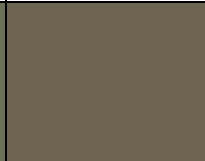


4 Nuancier des façades


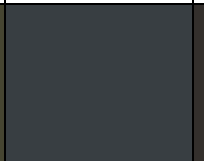

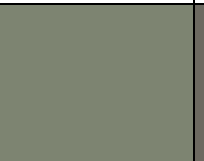
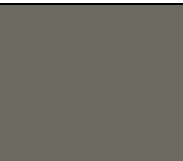
4.1 Enduits pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

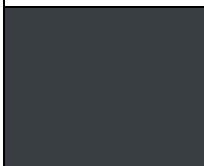

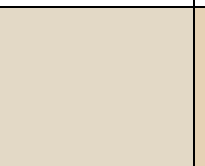


Gamme indicative de couleurs pour les façades de toute construction et murs de clôtures extérieurs (se référer au nuancier physique disponible en mairie, l'impression du présent document pouvant fausser les couleurs)

Les teintes sable ou beige		
		
		
Les teintes de gris		
		

4.2 Bardage pour les constructions à usages agricoles ou forestières :

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
				

5 Nuancier des menuiseries

Gamme indicative de couleurs pour les menuiseries



CODES ACC :

M 22 : ON.00.81
M 23 : ON.00.76
M 24 : E4.05.55
M 25 : F2.05.75
M 26 : E4.05.65
M 27 : D6.05.65
M 28 : D6.05.55

M 29 : G0.10.75
M 30 : E8.10.50
M 31 : F2.10.50
M 32 : F2.15.65
M 33 : F6.07.77
M 34 : FN.02.85
M 35 : D2.10.30

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



M 43 : B6.20.30
M 44 : C0.20.30
M 45 : D6.05.35
M 46 : D6.05.45
M 47 : D2.10.40
M 48 : C0.05.45
M 49 : C0.10.30

M 50 : T0.10.30
M 51 : S0.05.35
M 52 : Q0.05.55
M 53 : B2.10.40
M 54 : C0.10.40
M 55 : B2.10.30
M 56 : A0.05.35

M 57 : A0.05.45
M 58 : P5.08.58
M 59 : P0.10.40
M 60 : P0.05.55
M 61 : L0.05.55
M 62 : L0.05.45
M 63 : K2.05.50



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

Lieu-dit	Référence cadastrale	Photo
Bourg	A 460	
Souria	A 350	
Le Bos	A 253	
	A 250	
Chabrechat	A 80	
	A 129	

		
Près de la Couze	A 30	

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

Lieu-dit	Référence cadastrale	Photo
Religieux	Piéta église	
Religieux	Carrefour route de St Hilaire	
Religieux	Croix cimetière	
Religieux	Carrefour RD 141 ^{E3} / RD 70	
Religieux	Rue du Sabotier	

<p>Religieux</p>	<p>Croix Bourg</p>	
<p>Culturel</p>	<p>Four à pain</p>	
<p>Culturel</p>	<p>Monuments aux morts</p>	
<p>Eau + Religieux</p>	<p>Fontaine Saint Martial</p>	
<p>Eau + Religieux</p>	<p>Fontaine Saint Rémy</p>	

Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU

8 Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU

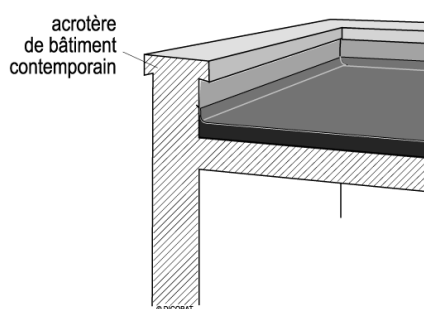
A

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 :

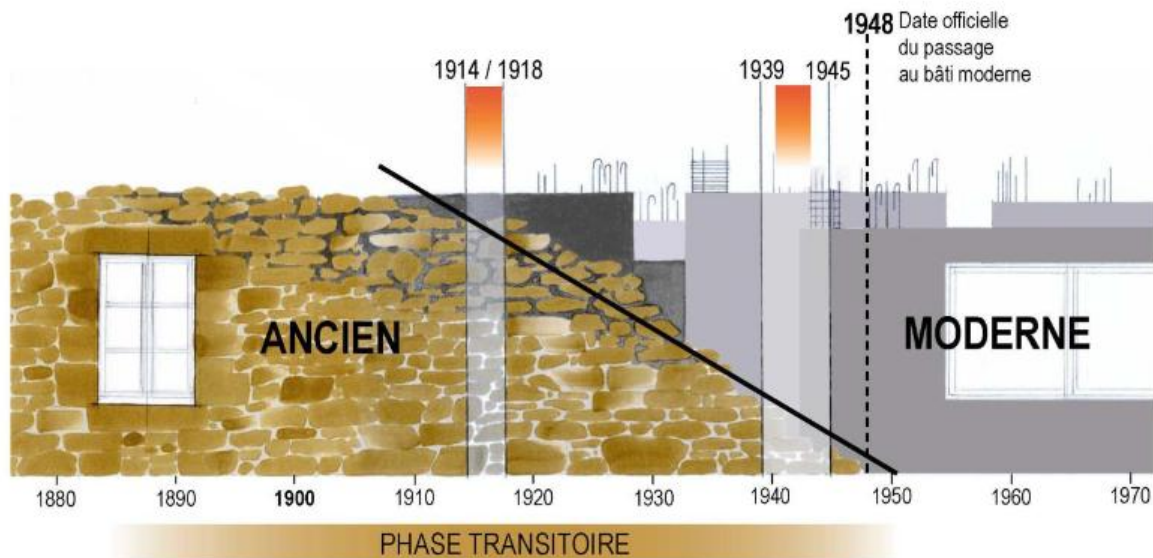
Elle constitue une barrière construite ou végétale. Elle délimite un terrain ou unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative.

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 réglementés 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.

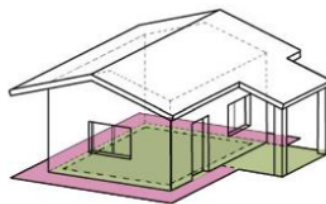
Calcul de l'emprise au sol (issu du site internet : <https://www.caue87.fr>) :

> COMMENT CALCULER L'EMPRISE AU SOL ?

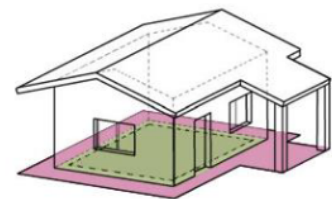
Pour l'emprise au sol, on distingue 2 calculs :

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.

