

COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN DEPARTEMENT DE LA CORREZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4.1 : REGLEMENT ECRIT

P.L.U DE LA COMMUNE DE SAINT-CYPRIEN REGLEMENT ECRIT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

Identification du document

Élément	
Titre du document	PIECE N°4.1 : REGLEMENT ECRIT
Nom du fichier	4.1_REGLEMENT ECRIT
Version	07/02/2019 18:29:00
Rédacteur	LSC
Vérificateur	JUS
Chef d'agence	ANL

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN TOUTE ZONE

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	4
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	7

1. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.1. Implantation des constructions

Adaptation à la topographie du terrain

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

Exemple d'implantation à privilégier



Lorsque des déplacements de terre sont requis, les déblais sont privilégiés aux remblais de façon à assurer une bonne intégration de la construction. Les remblais ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique.

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

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

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

Route	Catégorie de la voie	Règles d'implantation et de recul minimal (calculé à partir de l'axe de la voie)
RD17	Réseau structurant et de liaison :	* Pour les habitations, recul de 25 mètres
		* Pour les autres constructions, recul de 15 mètres
RD5	Réseau de desserte principale	* Recul de 10 mètres

1.2. Hauteur des constructions

Une hauteur différente est admise :

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

1.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture traditionnelle est à respecter, de même que les constructions neuves doivent s'intégrer en harmonie avec l'environnement.

Dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

Caractéristiques des toitures

D'une manière générale, les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture.

Les couvertures réalisées avec un matériau présentant l'aspect des « tuiles canal » sont interdites, de même que les couvertures présentant l'aspect de tôles ondulées, tôles nervurées ou zinc laqué. Les toitures de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte sombre ou de couleur ardoise. Le noir est proscrit.

▪ Pour les constructions anciennes ; hors constructions agricoles

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pente, proportion) sont maintenus. Les détails de couverture (lucarnes, épis de faîtage) peuvent être préservés.

▪ Pour les constructions nouvelles ; hors constructions agricoles

Les toits doivent être à 2 pans ou 4 pans avec la possibilité d'une ½ croupe. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35° et 60°. Un nombre de pans et une pente différente peut être autorisés :

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

Caractéristiques des façades et épidermes

Les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon harmonieuse. Les annexes et extensions doivent respecter la construction principale (volume, matériaux, teinte, etc.).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les enduits sont de couleur pierre ou sombre. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.

Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes ou être enduites à la chaux. Dans ce cas, la teinte des joints doit être en harmonie avec les pierres de la construction. Les enduits anciens correspondant à l'architecture de l'édifice seront conservés ou bien celui-ci sera enduit à l'identique.

Caractéristiques des ouvertures, menuiseries

Les teintes des menuiseries de couleur vive, criarde ou réfléchissante sont interdites. Les teintes doivent être en harmonie avec la couleur de la pierre.

Caractéristiques des clôtures

Les haies arborées naturelles en limite de parcelle et limite de voirie doivent être conservées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les enduits sont de couleur pierre ou sombre. Les couleurs criardes et trop claires sont proscrites.

1.4. Stationnements

Les places réservées au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles (habitations individuelles ou collectives, bureaux, commerces, services, équipements ou établissement recevant du public...) doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

1.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les espaces libres et les plantations, les aires de jeux et de loisirs peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Dans le cadre d'aménagements paysagers et de plantations, ces dernières sont à choisir parmi les essences locales ou répandues dans la région.

Les haies vives mélangées d'essence locale sont à préférer aux haies monospécifiques.

Les essences d'arbustes et arbrisseaux figurant dans la liste suivante sont à privilégier :

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Bourdaine (*Frangula dodonei*)
- **Buis (*Buxus sempervirens*)***
- **Charme (*Carpinus betulus*)***
- Chèvrefeuille grim pant (*Lonicera periclymenum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- **If (*Taxus baccata*)***
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sureau (*Sambucus nigra*)
- **Troène (*Ligustrum vulgare*)***
- Viorne Obize (*Viburnum opulus*)
- **Abelia grandiflora (*Abelia x grandiflora*)***
- Althéa (*Hibiscus syriacus*)
- Amélanchier du Canada (*Amelanchier canadensis*)
- Arbre à faisan (*Leycesteria*)
- Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Baguenaudier (*Colutea arborescens*)
- Bois gentil (*Daphne mezereum*)
- Boule de neige (*Viburnum opulus* « Roseum »)
- Céanothe (*Ceanothus x delilianus*, *x pallidus*)
- Clérodendron (*Clerodendrum trichotomum*)
- Cognassier du Japon (*Chaenomeles japonica*)
- Corète du Japon (*Kerria japonica*)
- Cornouiller à bois jaune (*Cornus stolonifera* « flaviramea »)
- Cornouiller à bois rouge (*Cornus sanguinea* winter flame)
- Coronille (*Coronilla emerus*)
- **Cotoneaster (*Cotoneaster franchetii*, *lacteus*)***
- Cytise (*Laburnum watereri*)
- Deutzia (*Deutzia x magnifica*)
- Exochorda (*Exochorda x racemosa*)
- Gattilier (*Vitex agnus castus*)
- Groseiller à fleurs (*Ribes sanguineum*)
- Hamamelis (*Hamamelis mollis*)
- Hydrangea (*Hydrangea paniculata*, *quercifolia*)
- Kolkwitzia (*Kolkwitzia amabilis*)
- **Laurier tin (*Viburnum tinus*)***
- Lilas (*Syringa vulgaris*)
- **Mahonia (*Mahonia oquifolium*)***
- Nandina (*Nandina domestica*)
- **Oranger du Mexique (*Choisya ternata*)***
- Physocarpus (*Physocarpus opulifolius*)
- Pommier à fleurs (*Malus floribunda*)
- Seringat (*Philadelphus coronarius*)
- Spirée (*Spirea x vanhouttei*, *x billardii*)

***Essences à feuilles persistantes**

2. Equipements et réseaux

2.1. Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

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

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

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

Route	Catégorie de la voie	Condition d'accès
RD17	Réseau structurant et de liaison :	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existants pour la desserte de nouvelles constructions est interdite hors agglomération, sauf lors d'opération importante accompagnée d'un aménagement de carrefour spécifique.
RD5	Réseau de desserte principale	* La création d'accès ou l'utilisation d'accès existant peut être refusé pour la desserte de nouvelles constructions, en dehors des zones déjà urbanisées ou en cas de contribution à l'urbanisation linéaire de la voie. * Pour les opérations de plusieurs lots ou générant un trafic d'une certaine importance, un regroupement et/ou un aménagement des accès pourront être imposés.

2.2. Voirie

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

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

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

2.3. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation par un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Si cette adduction autonome est réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2.4. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.



Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux est interdite.

2.5. Eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.

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.

2.6. Alimentation en énergie et réseaux de communication

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Les immeubles neufs, les maisons individuelles et les locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS PARTICULIERE

ZONE URBAINE (U)	10
ZONE A URBANISER (AU)	13
ZONE AGRICOLE (A).....	15
ZONE NATURELLE (N).....	17

ZONE URBAINE (U)

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites, de même que :

- les exploitations agricoles et forestières,
- l'industrie sauf exception,
- le commerce et les activités de service sauf exception.

1.2. Occupations et utilisations autorisées sous-conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans les conditions définies ci-après :

- Les constructions destinées à l'habitation :
- **dans l'ensemble de la zone**, sous réserve :
 - * d'être implantés à l'extérieur :
 - du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) ;
 - du périmètre d'inconstructibilité liée à la présence d'une exploitation agricole constituant une ICPE ;
 - * de ne pas compromettre le développement des exploitations agricoles et de leur activité, dès lors que l'habitation intervient à moins de 50 mètres des vergers exploités ;
- **en sous-secteur UB1**, sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les extensions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et au commerce et activité de service sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables :
 - * soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant,
 - * soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve :
 - * d'être nécessaire à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
 - * de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les ICPE sous réserve :
 - * d'être nécessaire à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
 - * que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - * qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - * et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions

En **secteur UA**, sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

En **secteur UB et sous-secteur UB1**, les constructions et installations doivent être implantées :

- * sauf disposition contraire du règlement de la voirie départementale, soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- * à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives latérales.

En **tout secteur**, une implantation différente est admise :

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

2.2. Hauteur des constructions

En **secteur UA**, la hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :

- * 6 mètres pour les constructions principales
- * 3 mètres pour les annexes.

En **secteur UB**, la hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :

- * 4 mètres pour les constructions principales
- * 3 mètres pour les annexes.

Une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis

Caractéristiques des toitures

En **zone UB**, les toitures terrasses sont autorisées.

Caractéristiques des façades et épidermes

En **secteur UB**, les façades des extensions peuvent être réalisées en bardage présentant l'aspect du bois naturel, vieilli naturellement ou légèrement teinté sans pouvoir être de couleurs criardes et/ou présentant une forme de rondin.

Caractéristiques des ouvertures, menuiseries

En **zone UA**, le blanc pur est proscrit.

Caractéristiques des clôtures

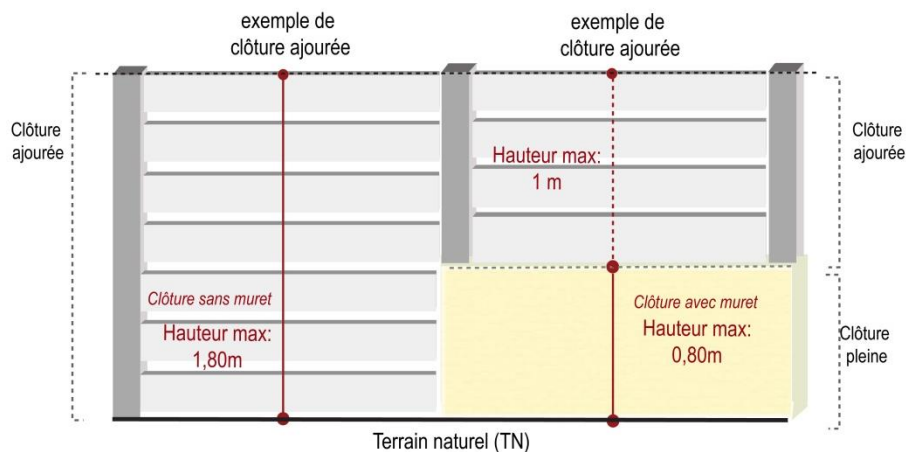
Les murets traditionnels ou clôtures en pierre du pays existants doivent être conservés et restaurés, sauf dans le cas :

- * de contraintes techniques liées notamment à la création d'un accès,
- * ou de la réalisation de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées soit :

- * d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement :
 - doublé d'une haie vive d'essence locale
 - ou surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une palissade ou d'un dispositif de claire-voie,
- * d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale
- * d'une haie vive d'essence locale,

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.



2.4. Stationnements

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En secteur UB, Il est exigé :

- * 2 places par logement ou hébergement
- * 1 place par unité d'hébergement hôtelier ou touristique (chambre d'hôtel ou gîte)

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.

2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

En secteur UA et UB

Les revêtements perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).

En secteur UB

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ZONE A URBANISER (AU)

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites, de même que :

- les exploitations agricoles et forestières,
- l'entrepôt,
- le commerce et activités de service,
- l'industrie sauf exception ;

1.2. Occupations et utilisations autorisées sous-conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans les conditions définies ci-après :

- Les constructions et installations sont autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient :
 - * intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble
 - * et compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les constructions destinées à l'habitation sous réserve :
 - * d'être implantés à l'extérieur :
 - du périmètre de réciprocité défini par l'application des règles du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) ;
 - du périmètre d'inconstructibilité liée à la présence d'une exploitation agricole constituant une ICPE ;
 - * de ne pas compromettre le développement des exploitations agricoles et de leur activité, dès lors que l'habitation intervient à moins de 50 mètres des vergers exploités ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions destinées à l'industrie où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables :
 - * soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant,
 - * soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve :
 - * d'être nécessaire à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
 - * de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions

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

Une implantation différente est admise :

- * pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- * pour les annexes et les piscines.

2.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :

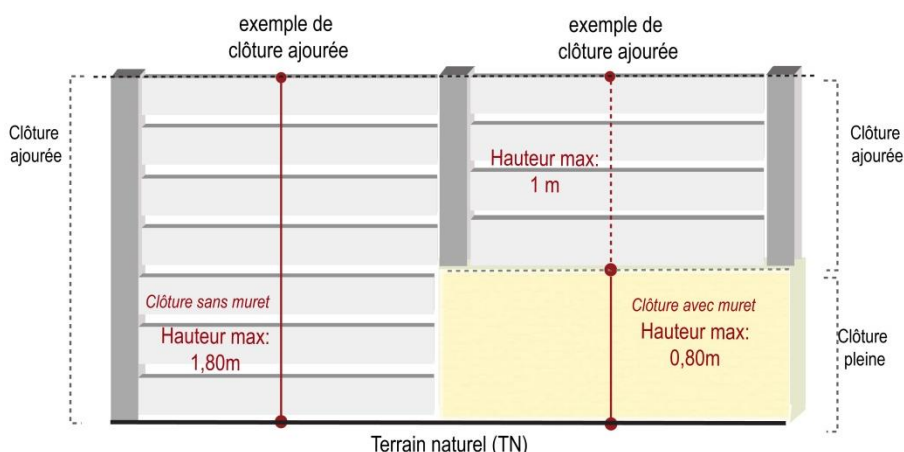
- * 6 mètres pour les constructions principales ;
- * 3 mètres pour les annexes.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis

En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées soit :

- * d'un mur d'une hauteur maximal de 0,80 mètre, éventuellement :
 - o doublé d'une haie vive d'essence locale
 - o ou surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une palissade ou d'un dispositif de claire-voie,
- * d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale
- * d'une haie vive d'essence locale,

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.



2.4. Stationnements

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessous en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Il est exigé 2 places par logement ou hébergement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation d'aires de stationnement perméables peut être imposée.

2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les revêtements perméables sont à privilégier pour l'aménagement des surfaces minérales, sauf en cas d'impossibilité technique ou de contrainte justifiée (trafic, prévention des pollutions...).

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière du projet. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager, minéral ou végétal, et être plantés d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 200 m².

Des espaces verts collectifs d'une surface minimale équivalente à 10 % de l'unité foncière du projet doivent être aménagés dans le cadre de toute opération de plus de 2 lots ou logements. Ils peuvent intégrer des aires de jeux ou de loisirs. Leur conception doit permettre d'éviter la constitution d'espaces délaissés non aménagés

ZONE AGRICOLE (A)

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions.

1.2. Occupations et utilisations autorisées sous-conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans les conditions définies ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantés à plus de 100 mètres de la limite des zones urbaines ou à urbaniser ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone ;
- Les extensions des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250m² de surface de plancher totale. Lorsque la surface de plancher existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m² maximum ;
- Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation, sans dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70m² d'emprise au sol. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier et touristique ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, dans un délai de dix ans, sous réserve de ne pas changer de destination ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - * qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
 - * qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages ;
- Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve :
 - * d'être nécessaire à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
 - * de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les ICPE sous réserve :
 - * qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
 - * qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions

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



Une implantation différente est admise :

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

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

Les annexes sont implantées au sein d'une zone d'implantation de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ; cette distance est portée :

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

2.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :

- * 4 mètres pour les constructions principales
- * 3 mètres pour les annexes.

D'une manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.

La hauteur des constructions et installations agricoles ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit, sauf éléments techniques.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis

Caractéristiques des toitures

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

Constructions à caractère patrimonial: Les toitures traditionnelles corréziennes doivent être conservées ou réhabilitées (ardoise, lauze, tuile plate). Si des impératifs techniques le justifient, les couvertures d'aspect bac-acier de couleurs sombres ou ardoises pourront être admises à titre exceptionnel, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble de la dite construction (forme et volume du bâtiment, rythme et alignement des percements et/ou aspect de la façade).

Caractéristiques des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les teintes dominantes des constructions de toute nature seront de couleurs discrètes habituellement perceptibles dans la nature. Les couleurs vives, criardes et trop claires sont proscrites. Les constructions doivent être recouvertes d'enduits traditionnels locaux dans les teintes de terre, de bardage de couleurs foncées ou d'aspect bois naturel.

Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dès lors qu'elles sont requises, elles doivent être végétalisées et composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés. Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide (cf. chapitre 1 dispositions générales – liste essences d'arbustes et arbrisseaux à privilégier).

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités sur le plan de zonage est strictement interdit.

ZONE NATURELLE (N)

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions.

1.2. Occupations et utilisations autorisées sous-conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées dans les conditions définies ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière dès lors qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 250m² de surface de plancher totale. Lorsque la surface de plancher existante est inférieure à 100m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150m² maximum ;
- Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation, sans dépasser un maximum de 3 constructions par unité foncière et une emprise totale de 70m² d'emprise au sol. Les annexes ainsi créées ne devront pas être transformées en nouveau logement ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier et touristique ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, dans un délai de dix ans, sous réserve de ne pas changer de destination ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - * qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
 - * qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des paysages ;
- Les affouillements et exhaussement de sol sous réserve :
 - * d'être nécessaire à la réalisation des constructions ou installations autorisées,
 - * de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les ICPE sous réserve :
 - * qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
 - * qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. Implantation des constructions

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

Une implantation différente est admise :

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

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Les annexes sont implantées au sein d'une zone d'implantation de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ; cette distance est portée :

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

2.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne doit pas excéder à l'égout du toit :

- * 4 mètres pour les constructions principales
- * 3 mètres pour les annexes.

D'une manière générale, une hauteur supérieure peut être admise sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à l'égout du toit.

2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des espaces bâtis

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dès lors qu'elles sont requises, elles doivent être végétalisées et composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Constructions à caractère patrimonial: Les toitures traditionnelles corréziennes doivent être conservées ou réhabilitées (ardoise, lauze, tuile plate). Si des impératifs techniques le justifient, les couvertures d'aspect bac-acier de couleurs sombres ou ardoises pourront être admises à titre exceptionnel, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble de la dite construction (forme et volume du bâtiment, rythme et alignement des percements et/ou aspect de la façade).

2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement ou à l'accès des véhicules doivent être engazonnés ou plantés. Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide (cf. chapitre 1 dispositions générales – liste essences d'arbustes et arbrisseaux à privilégier).

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysage à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités plan de zonage est strictement interdit.



LEXIQUE



Affouillement

Par opposition à l'exhaussement de sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Annexe

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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des destinations ou sous-destinations fixées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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.

Construction à caractère patrimonial

Font partie des constructions à caractère patrimoniale, l'ensemble des constructions à usage fonctionnel et liées à la vie quotidienne qui témoignent de la vie économique et social passée des campagnes corréziennes : des constructions typiques du territoire. Il peut s'agir de petits édifices non-protégés jugés non habitable (cabane, lavoir, fontaine, puit, bascule, four à pain, séchoir à noix et les pigeonniers) ou d'anciennes bâtisses actuellement occupées ou ayant perdu leur usage (granges).

Les constructions listées précédemment peuvent être qualifiées comme telles dès lors qu'elles présentent une unité d'aspect et de matériaux (matériaux d'origine non altéré) ainsi qu'un bon état de conservation (présence des murs porteurs, structure parfaitement perceptible).

Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies ci-dessous. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1° Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2° Habitation

- Logement
- Hébergement

3° Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail*1
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

4° 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

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

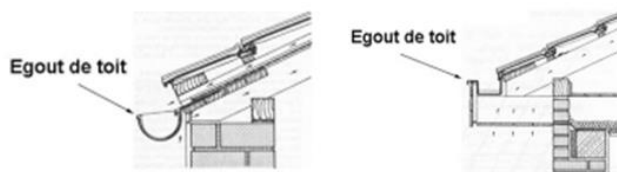
- Industrie*2
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

*1 Cette destination recouvre tous les commerces de détails, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries, les cordonneries, les salons de coiffure, etc.

*2 La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, ...) Le caractère d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



Emprises publiques ou voies

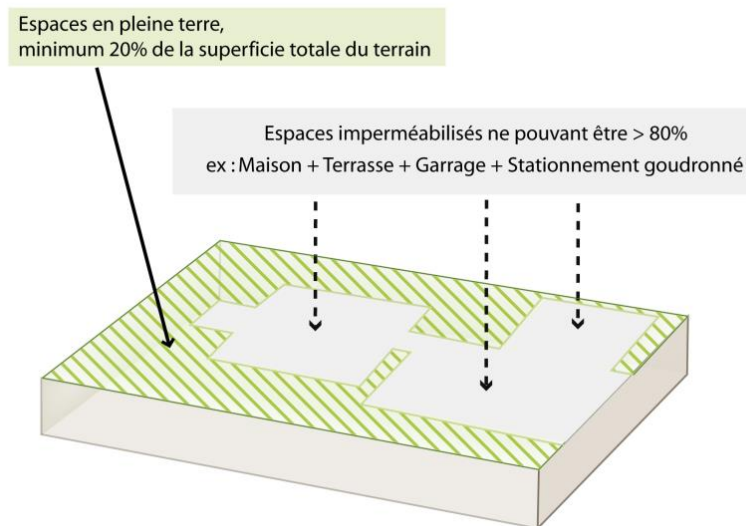
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Espace en pleine terre

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre et plantée.

Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Ci-contre, exemple d'un coefficient de pleine terre fixé à minimum 20% de la superficie du terrain



Extension

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.

Exhaussement des sols

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Façade

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.

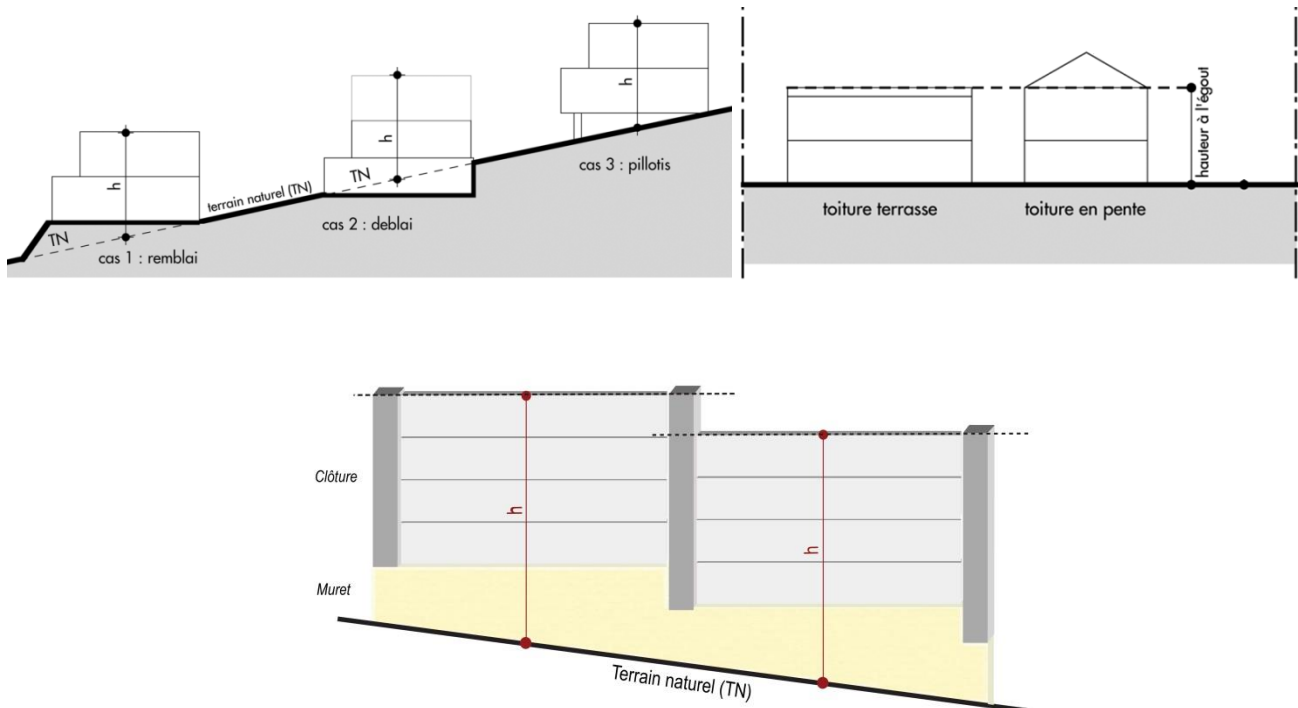
Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, d'une installation ou d'une clôture correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Toutefois, lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade.

Dans le cas d'une construction, d'une façade ou d'une installation, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature fixée par arrêté ministériel qui les soumet à un régime d'enregistrement, de déclaration ou d'autorisation en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Limites séparatives

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.

Local accessoire

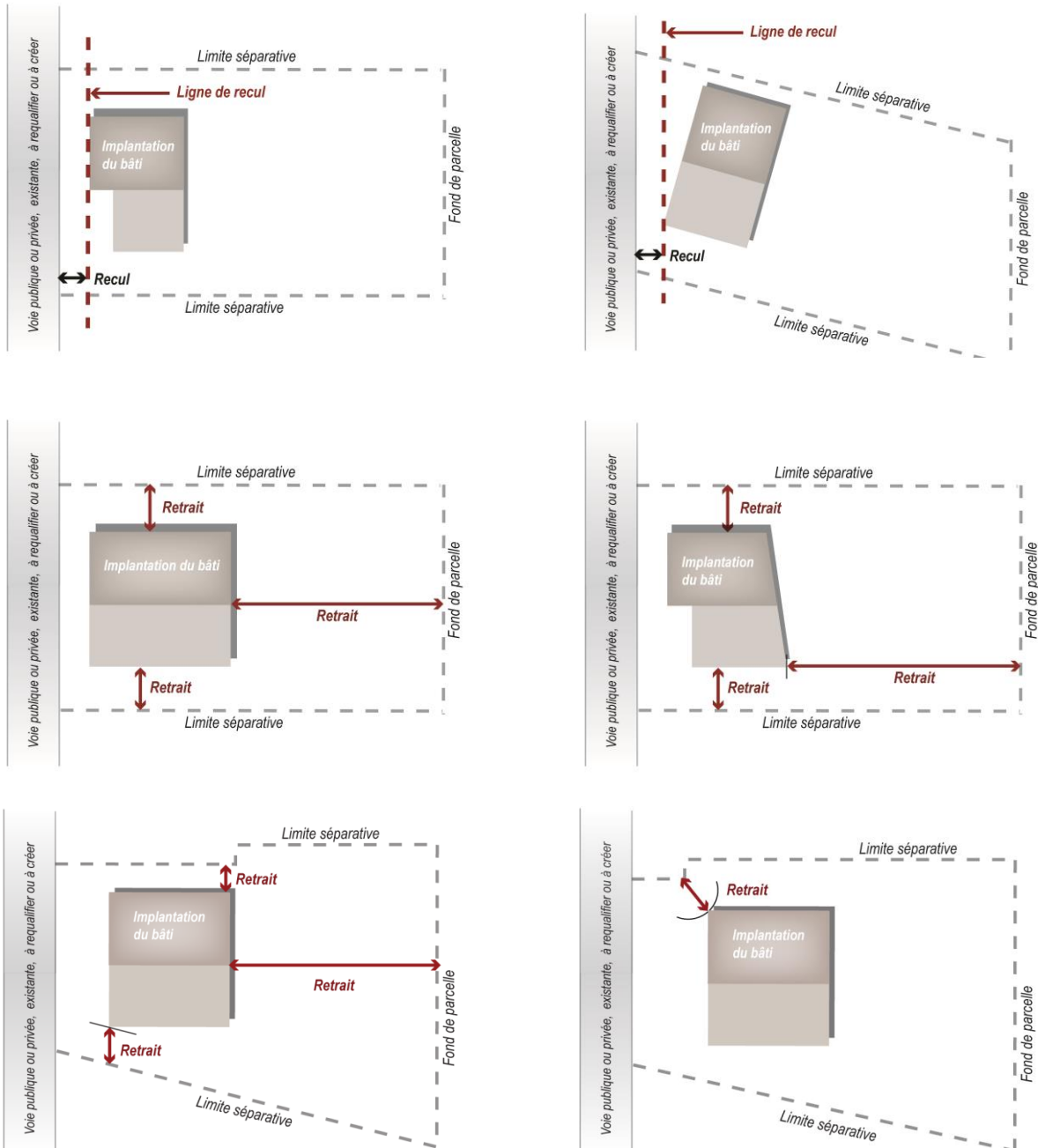
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Orientation d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Ces orientations sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

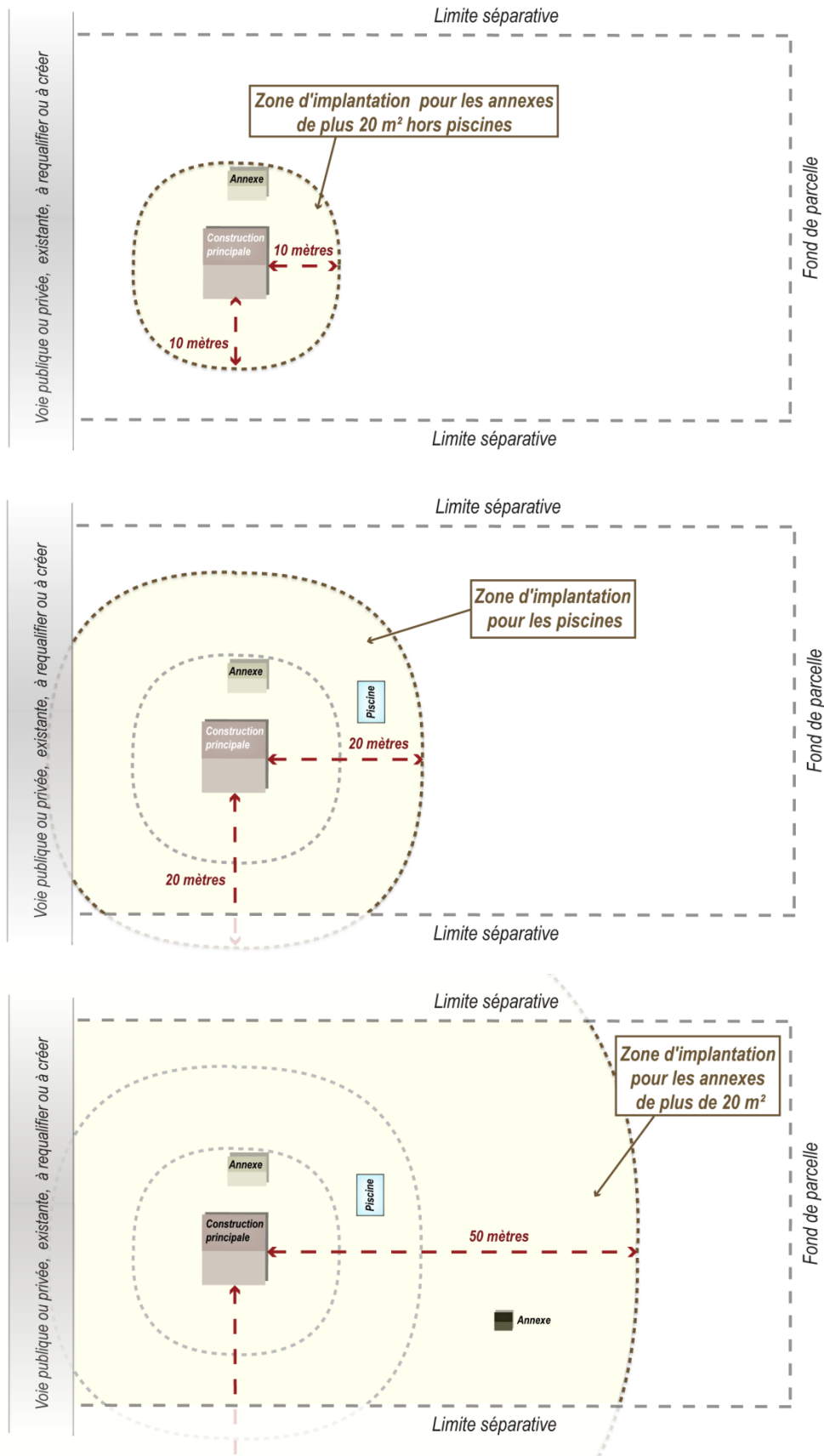
Recul – Retrait

Distance séparant une construction de l'alignement* ou d'une limite séparative* et mesurée perpendiculairement à ceux-ci.



Zone d'implantation

Espaces dans lequel l'implantation d'annexes est autorisée. Cette zone d'implantation peut différer selon la superficie et la nature de l'annexe envisagée.





ANNEXE

Assainissement des eaux usées et pluviales

Pièce complémentaire à verser lors du dépôt d'une demande d'autorisation

Conformément au règlement d'urbanisme, lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas, les rejets d'eaux usées doivent être traités par une installation d'assainissement non collectif conforme aux règles en vigueur.

Conformément aux dispositions du règlement de service assainissement non collectif de la CABB (article 19.2), 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 du permis de construire ou du permis d'aménager pour les parcelles constructibles dont la superficie est comprise entre 1000 et 1500m².

En deçà, de 1000 m² l'étude devra être fournie pour instruction du Certificat d'Urbanisme (CU) ou de la Déclaration Préalable (DP). Cette étude sera ensuite amendée en amont du permis de construire ou du permis d'aménager en fonction du projet réel.

Au-delà de 1500m², le SPANC se réserve le droit de solliciter ce type d'étude.

Recommandation en matière d'assainissement des eaux pluviales

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, l'infiltration à la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur la parcelle, avec un degré de protection décennal. Il revient alors au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de ce terrain.

Toute autre solution pourra être proposée ou préconisée, en complément ou en remplacement, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes (perméabilité insuffisante : $K < 5.10^{-6}$ m/s), surface insuffisante, ...) ou si l'infiltration génère des risques particuliers pour le voisinage (glissement de terrain, ...).

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.

Dans l'hypothèse d'un rejet au milieu naturel, 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 et des enjeux en matière de ruissellement qui y sont associés :

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

L'occurrence retenue pour le dimensionnement des ouvrages est décennale.

En cas de rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant, et spécifiquement en cas d'impossibilité d'infiltration sur parcelle, des prescriptions particulières pourront être édictées, selon les capacités résiduelles de ce réseau. Il en va de même selon les circonstances particulières du projet (présence de zones inondables à proximité, risques particuliers, ...).

Le demandeur devra, dans tous les cas, obtenir préalablement l'autorisation de rejet, dans les ouvrages (canalisation, fossé, ...) auprès du gestionnaire.