



## 4.1- Règlement

Délibération en Conseil Municipal (CM) lançant l'élaboration :	17/11/2008
Projet arrêté par le CM :	16/12/2010
Projet approuvé par le CM :	16/12/2011
Révision simplifiée n°1 approuvée par le CM :	16/05/2013
Modification simplifiée n°1 approuvée par le CM :	20/05/2015
Révision allégée n°1 approuvée par le CM :	24/02/2016
Modification simplifiée n°2 approuvée par le CM :	18/05/2016
Modification simplifiée n°3 approuvée par le CM :	17/05/2017
Révision « allégée » n°2 approuvée par le CM :	28/06/2017
Modification n°1 approuvée par le CM :	18/05/2022
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 approuvée par le CM :	1 <sup>er</sup> /02/2023
Modification simplifiée n°4 approuvée par le CM :	28/06/2023
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°2 approuvée par le CM :	22/05/2024

Date de publication : 29/05/2024

Accusé de réception en préfecture  
019-211903109-20240529-100-2024-0612023  
Date de télétransmission : 29/05/2024  
Date de réception préfecture : 29/05/2024

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>11</b>
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>19</b>
<b>Zones Urbaines.....</b>	<b>20</b>
ZONE UA .....	21
ZONE UB .....	32
ZONE UC .....	43
ZONE UD .....	54
ZONE UE .....	65
ZONE UF .....	76
ZONE UFz .....	84
ZONE UH .....	88
ZONE UV .....	92
<b>Zones A Urbaniser.....</b>	<b>101</b>
ZONE AU .....	102
ZONE AUz .....	115
ZONE 2AU .....	121
<b>Zones Agricoles.....</b>	<b>124</b>
ZONE A .....	125
<b>Zones Naturelles.....</b>	<b>132</b>
ZONE N .....	133
<b>ANNEXES .....</b>	<b>143</b>

## ***TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES***

Le présent règlement est établi en application de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) ;
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) ;
- à toute construction, aménagement ou travaux et installation à l'exception de celles d'une faible durée de maintien en place ou de caractère temporaire ou des constructions bénéficiant d'un permis délivré à titre temporaire.

## Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Brive la Gaillarde.

## Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- **Projet d'aménagement urbain** : Les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-15 du Code de l'Urbanisme (conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet, ...).
- **Refus particulier de projet** : L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit les conditions particulières pouvant motiver le refus d'un projet.

### Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet 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. »

- **Servitudes d'Utilité Publique** : elles sont mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.
- **Droit de Préemption Urbain** : Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- **Plan Local d'Urbanisme et lotissements** : Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Le lotissement suit alors la réglementation du PLU.

### Article L.442-9 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5.4. »

- **Plan Local d'urbanisme et ZAC** : Le PLU peut intégrer des dispositions précisant la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, ainsi que celles précisant la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts, figurant, soit dans le règlement du PLU, soit dans les orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques (art. R. 123-3-2 du code de l'urbanisme).

C'est traditionnellement au niveau du règlement du PLU que figurent les spécificités de la ZAC au sein du document d'urbanisme. Ainsi un règlement spécifique peut être rédigé pour les zones couvertes par une ZAC.

Le périmètre de la ZAC doit être reporté dans les annexes du PLU.

### Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
<b>URBAINES</b> <i>Dites « U »</i>	1/ ... selon la vocation 2/ ... selon la morphologie urbaine 3/ ... selon le gradient de densité du bâti	<u>Mixtes / habitat dominant</u> : <b>UA, UB, UC, UD, UE, UV</b> <u>Activités</u> : <b>UF, UFz</b> <u>Équipements</u> : <b>UH, Uft</b>
<b>A URBANISER</b> <i>Dites « AU »</i>	1/ ... selon la temporisation ( <i>ouverture différée dans le temps</i> ) 2/ ... selon la vocation et la densité du bâti	<u>Court ou moyen terme</u> : <b>AU, AUH</b> <u>Long terme</u> : <b>2AU</b>
<b>AGRICOLLES</b> <i>Dites « A »</i>	1/ ... selon la vocation	<u>Agricoles</u> : <b>A</b> <u>Agricoles paysagères</u> : <b>Ap</b>
<b>NATURELLES</b> <i>Dites « N »</i>	1/ ... selon la vocation	<u>Naturelles</u> : <b>N</b> <u>Naturelles remarquables</u> : <b>Nr</b> <u>Naturelles comprises dans une ZAC</u> : <b>Nz</b> <u>Naturelles habitées</u> : <b>Nh</b> <u>Naturelles de loisirs</u> : <b>Ni</b> <u>Naturelles carrières</u> : <b>Nc</b> <u>Naturelles de Perbousie</u> : <b>Nx</b>

1. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.
2. Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II :
  - Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
  - Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
  - Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
  - Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux
  - Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
  - Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Le stationnement
- Article 13 : Les espaces libres et les plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

3. Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- **Les terrains classés en espaces boisés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.
- **Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme).
- **Les éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- **Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques** identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques s'il existe ou, à défaut, identifiés dans le cadre du Dossier Départemental des Risques Majeurs.
- **Une trame spécifique pour les secteurs soumis à une servitude de projet** au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme
- **Une trame spécifique interdisant le changement d'affectation des locaux commerciaux** afin de préserver ou développer la diversité commerciale au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7bis du Code de l'Urbanisme

4. Les servitudes d'utilité publique figurent en annexes.

#### Article 4 : Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'une autorisation du Maire, conformément à l'article L123-1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### Article 5 : Nuisances sonores

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur le territoire et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage. La zone de bruit figure sur le document graphique du règlement (pièce 3.2, périmètre d'isolement acoustique).

#### Article 6 : Prévention des risques

Il est rappelé que le territoire est soumis à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs du territoire. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

#### Article 7 : Ouvrages techniques, travaux d'infrastructures routières

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, station de traitement des eaux, poste de refoulement...) les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, quelle que soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :

- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 mètres ou en limite latérale (la limite séparative touchant une voie) ; en limite de fond de parcelle, minimum à respecter 1 mètre.

#### Article 8 : Permis de démolir

En application des articles R.421-26 à R.421-29, L.451-1 et suivants, R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal, préalablement à toute démolition sur tout ou partie d'un bâtiment affecté à quelque usage que ce soit, le pétitionnaire devra obtenir un permis de démolir.

##### Article R.421-27 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8)

« Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

##### Article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8)

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

#### Article 9 : Patrimoine archéologique

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

**Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :**

*« 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. »*

**Article 11 : Reconstruction à l'identique après sinistre**

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique.

**Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :**

*« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

**Article 12 : Rappel des règles accessibilité**

Pour rappel : seul le représentant de l'Etat dans le département peut, sur demande du maître d'ouvrage des travaux, accorder des dérogations à celles des dispositions en matière d'accessibilité qui ne peuvent être respectées du fait des caractéristiques du bâtiment existant, et pour les motifs prévus par la loi.

En outre, afin de faciliter l'application des règles d'accessibilité, il pourra être fait application des dispositions de l'article 4 – Adaptations mineures du titre 1 – Dispositions Générales du présent règlement, dérogeant à l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zones.

**Article 13 : Rappel de procédure**

Pour rappel :

- **Le permis de démolir**, conformément à l'article R.421-26 et suivant du Code de l'Urbanisme, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).
- **Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable** sont mentionnés à l'article R.423-21 du Code de l'Urbanisme : exhaussements et



affouillements de sol, clôtures, aménagement portant atteinte à un élément patrimonial identifié dans le Plan Local d'Urbanisme ou par délibération municipale, ...

**R.423-21 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Ordonnance n°2010-462 du 6 mai 2010 - art. 1)**

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur - s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement - excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du Conseil Municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage. »

- **Les travaux, installations et aménagements non soumis à déclaration préalable** sont mentionnés à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme :

**Article R421-2 (Modifié par Décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009 - art. 1)**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

NOTA:

Décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 art 9 : Les dispositions du présent article entrent en vigueur le premier jour du mois suivant la date de sa publication au Journal officiel.

Toutefois, elles ne sont pas applicables aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol :

- a) Lorsque ces ouvrages comportent des installations ou constructions ayant fait l'objet d'une décision de non-opposition à déclaration préalable ou d'un permis de construire avant l'entrée en vigueur du présent décret ;
- b) Lorsque ces ouvrages sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et que les travaux ont été entrepris ou achevés à la date de l'entrée en vigueur du présent décret.

- **En cas de lotissement**, et conformément à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles du règlement sera applicable à chaque lot.

#### R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

- **Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L311-1 à L311-5 et R311-1 à R313-3 du Code forestier. En application de l'article R423-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire.
- **Le stationnement des caravanes** est réglementé par l'article R111-37 à R111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
- **En cas d'édification d'une clôture**, et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme :

#### Article R421-12 du Code de l'Urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### **Article 14 : Emplacements réservés**

Le plan comporte également des emplacements réservés conformément à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au PLU figurent en annexe au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

## ***TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES***

**Article 1 : Dispositions relatives au développement durable****Principe général**

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- au renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

**Article 2 : Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel****Protection du cadre bâti**

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

*Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives*

*En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.*

**Protection du cadre naturel**

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques, se répartissent en trois catégories :

- les espaces boisés classés, soumis à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs de parc et les plantations d'alignements à conserver ou à réaliser, soumis à l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme,

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau suivant :

<b>Catégorie</b>	<b>Prescriptions</b>
<b>Espaces Boisés Classés</b>	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 130-1, R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.  Lorsqu'un arbre remarquable est repéré aux documents graphiques, la construction envisagée doit observer un recul de 4 m par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 4 m par rapport au tronc.
<b>Les secteurs de parc et les plantations d'alignements à conserver ou à réaliser, soumis à l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme</b>	Cf. Règlement spécifique

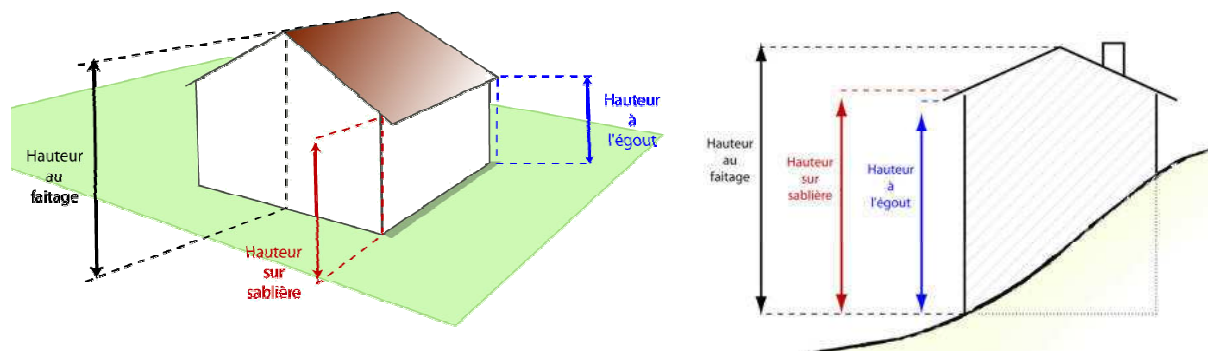
### Article 3 : Dispositions particulières sur les formes urbaines

#### Hauteur des constructions

Les hauteurs indiquées constituent des valeurs maximum.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux). La hauteur est prise quel que soit le bâtiment à l'égout du toit.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.



### Article 4 : Dispositions relatives aux risques et aux nuisances

Les périmètres des aléas inondation et les aléas de risque technologique sont reportés sur les documents graphiques.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

En ce qui concerne le risque mouvement de terrain, les zones soumises à cet aléa ne sont pas reportées au document graphique étant donné l'absence de PPR.

Toutefois, à partir de l'étude menée par la préfecture de la Corrèze il est préconisé :

- En zone de glissement profond, tous types de constructions ou de travaux de quelque nature qu'ils soient devraient être interdits compte tenu de l'instabilité potentielle du sol et dans les limites de la connaissance du risque, la sécurité des biens et des personnes ne peut être garantie. La commune pourra engager des études complémentaires de connaissance du risque sur ces zones.
- Dans les zones de glissement superficiel, de solifluxion ou de décompression, les occupations du sol ne peuvent être autorisées que sous réserve de la présentation d'une étude géotechnique de la norme NF P 94-500 adaptée au type d'aléa, qui permet de la faisabilité du projet et de définir les conditions de sa mise en œuvre. Une attestation d'expert agréé précisant la prise en compte des conclusions de l'étude dans le projet sera jointe à toute demande d'occupation du sol (article R431-16c du code de l'urbanisme).
- Dans les zones de glissement potentiel (pente < 10 %) aucune mesure constructive particulière n'est recommandée. Cependant, tout projet de construction devra tenir compte de son exposition à ce risque potentiel, en particulier dans la détermination et le dimensionnement des fondations, des soutènements, la réalisation des terrassements, en veillant notamment à la stabilité des terrains voisins et à l'intégration des contraintes liées à la gestion des eaux.

Une cartographie a d'ailleurs été réalisée et est annexée à ce présent règlement.

### Article 5 : Accessibilité des personnes handicapées

Pour répondre à l'accessibilité des personnes handicapées, 5% des places des parkings des établissements recevant du public leur sont réservés dans toutes les aires de stationnement. Le total obtenu sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

**Article 6 : Destination des constructions**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du PLU (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Habitation</b>	Cette destination comprend les logements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté telles que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants..., qui constituent leur lieu de résidence habituel.
<b>Hébergement Hôtelier</b>	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
<b>Bureaux</b>	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
<b>Commerces</b>	La destination commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. <u>Commerce alimentaire</u> : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs... <u>Commerce non alimentaire</u> : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), automobiles-motos-cycles (concessions, agents, vente de véhicule, station essence), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc.). <u>Services à la personne</u> : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical (laboratoire l'analyse, professions libérales médicales), autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public), agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.
<b>Artisanat</b>	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, retouches, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, etc.
<b>Industrie</b>	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Entrepôts</b>	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, industrie, commerce...), et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
<b>Equipements publics ou d'intérêt collectif</b>	Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, etc.  Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

## Article 7 : Lexique

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

### Alignement

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

### Baie

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

### Bâtiment Basse Consommation (BBC)

Bâtiment dont la consommation en énergie primaire est inférieure ou égale à 50 kWh / m<sup>2</sup> / an. Les bâtiments basse consommation sont conçues pour minimiser tous les besoins énergétiques : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation...

### Camping-caravaning

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

### Carrière

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.



**Clôture**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette (SURFACE PLANCHER) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

**Comble**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

**Construction**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

**Emprise au sol**

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

**Équipements techniques**

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

**Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

**Façades**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

**Habitat collectif**

Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble, par opposition à l'habitat individuel.

**Habitat individuel**

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

**Héberge**

Mur d'une construction, en général aveugle, jouxtant une limite séparative d'une unité foncière.

**Impasse**

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

**Limites séparatives**

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement). On distingue :

- les limites latérales qui touchent les voies ou emprises publiques,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

**Local accessoire / annexe**

Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos...).

**Logement de fonction**

Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Marge de recul**

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis.

**Niveau**

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

**Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Ces opérations constituent la mise en œuvre opérationnelle des secteurs de recomposition urbaine et des secteurs d'attente.

**Plancher**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

**Recul**

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

**Retrait**

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

**Rez-de-Chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

**Servitudes**

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées, monuments historiques) ou le bon fonctionnement des services particuliers.

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

**Sol naturel**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

**Sous-Sol**

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

**Tènement, Terrain ou Unité foncière**

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

**Toiture terrasse**

Élément de plancher en partie supérieure d'un bâtiment se substituant à une toiture ; elle peut être accessible ou dite inaccessible (accès technique uniquement) ; elle peut recevoir des plantations sur une couche de terre végétale (terrasse plantée ou végétalisée).

**Voie**

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

## ***TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES***

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions suivantes :

1. Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
2. Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
3. Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4. Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux
5. Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
6. Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Article 9 : L'emprise au sol des constructions
10. Article 10 : La hauteur maximale des constructions
11. Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
12. Article 12 : Le stationnement
13. Article 13 : Les espaces libres et les plantations
14. Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

## ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

### Dénomination

1. UA
2. UB
3. UC
4. UD
5. UE
6. UF  
Sous-secteur UFt
7. UFz
8. UH
9. UV

### Vocation

Centre historique de la ville de Brive  
Faubourgs de première couronne  
Faubourgs de deuxième couronne  
Extensions pavillonnaires  
Habitat résidentiel de coteaux  
Zones d'activités  
Habitat adapté  
Zones d'activités (ZAC Brive Ouest)  
Caserne  
Villages brivistes

# ZONE UA

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre historique de la ville de Brive. Elle doit pour l'essentiel, garder son caractère architectural qui présente une grande qualité et une grande homogénéité. Les formes urbaines très denses correspondent à celles d'un cœur médiéval.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter la diversité des fonctions et la centralité.
- de préserver, de mettre en valeur et permettre l'évolution du tissu bâti du centre ville.

Cette zone est soumise aux risques (inondation).

### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les locaux industriels
- Les bâtiments agricoles
- Le changement de destination des locaux commerciaux qui bordent les voies repérées sur le document graphique (Place Charles De Gaulle, Avenue Gambetta, Rue Toulzac, Avenue Alsace Lorraine, Avenue Jean Jaurès, Rue du Lieutenant Colonel Farro, Rue Gambetta, Avenue Maréchal Foch, Rue du Docteur Massénat, Avenue Emile Zola, Rue de la République, Rue Carnot, Rue Majour, Rue de Corrèze). Les surfaces doivent être maintenues afin de préserver ou développer la diversité commerciale (L123-1-5 alinéa 7bis du Code de l'Urbanisme)
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs sauf ceux mentionnés à l'article 2.
- Les carrières et les enrochements
- Les bâtiments annexes de moins de 20 m²
- Les dépôts
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles visées à l'article UA2.

### Article UA 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu'elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou

ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels.

- Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500 m<sup>2</sup> devra consacrer 20 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur soumis à la servitude de projet prononcée au titre de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les constructions et installations d'une surface plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup> ou les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- L'agrandissement et l'aménagement des installations classées existantes et soumises à la déclaration prévue par la Loi du 19 juillet 1976. Cet agrandissement ou cet aménagement ne pourra être autorisé que s'il a pour résultat de diminuer les nuisances existantes ou, à défaut s'il n'en résulte pas un accroissement de celles-ci.
- Les entreprises classées soumises à déclaration et immatriculées au Répertoire des Métiers à la condition : que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (Incendie - explosion), qu'elles n'entraînent pas de nuisances, que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article
- Le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question. Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

### Article UA 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Ces voies auront les caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Elles devront comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

**Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux****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.

**Eaux d'assainissement**Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de l'agglomération de Brive-La-Gaillarde.

Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

**Réseaux électriques et de télécommunication**

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

S'il existe, le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

**Diffusions hertziennes**

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence.

**Autres réseaux**

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

**Déchets**

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.



Il est préconisé la mise en place d'installations techniques liées à la mise en œuvre d'un compostage collectif. Ces installations seront pensées à l'échelle de tout ou partie de ces opérations.

#### Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

#### Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

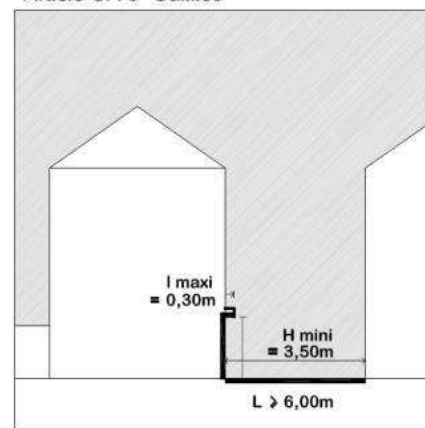
Les façades sur rue, à l'exception des équipements techniques publics et des équipements publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter, suivant le même recul que les constructions voisines.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des boulevards de ceinture, où devront être respectés les espaces verts privés ou publics existants (ou, s'ils ont été dénaturés, restitués à l'identique), les constructions seront implantées à l'alignement actuel suivant le même recul que les constructions voisines.

Des marges de recul peuvent être exigées par les services de la Ville pour raison technique (sécurité, etc.) ou pour raison architecturale par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les façades sur voies de plus de six mètres de large pourront comporter des saillies par rapport à l'alignement. Ces saillies respecteront le règlement de voirie de la Ville de BRIVE.

Article UA 6 Saillies



#### Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 1 - En fond de parcelle :

Toute construction doit être implantée de telle façon que, en fond de l'unité foncière, la distance la séparant de la limite de l'unité foncière voisine soit égale ou supérieure à la moitié de sa hauteur avec une distance minimale de trois mètres. ( $L = h/2$  mini 3 m). Toutefois, cette prescription ne s'applique pas :

- aux parcelles d'une profondeur de moins de 12 mètres, qui sont constructibles en totalité, quand elles permettent l'adossement de deux immeubles contigus en fond de parcelle, ou quand un contrat de cour commune la liant aux terrains voisins en fond de parcelle leur assure un prospect tel qu'indiqué à l'article UA8 ci-après.
- aux constructions à rez-de-chaussée qui seraient implantées en limite de propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et que leur couverture soit aménagée en terrasse plantée.
- dans le cas de présence d'une héberge existante de plus de 3,50 m de hauteur, où une construction neuve pourra s'adosser sans en dépasser les dimensions en plan et en hauteur.

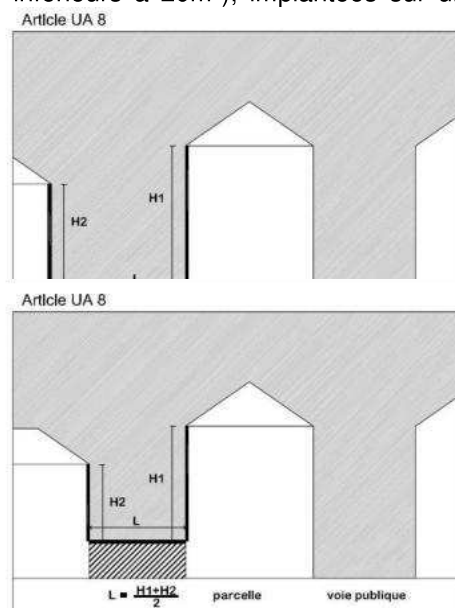
##### 2 - En limites latérales :

La construction sur limite séparative de l'unité foncière est obligatoire sauf pour la création d'une voie privée desservant plusieurs immeubles.

### Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës (hors bâtiments annexes inférieurs à 20m<sup>2</sup>), implantées sur une même unité foncière, doivent être séparées par une distance minimale respectant les dispositions de secours et de lutte contre l'incendie exigées par les services compétents consultés.

Sous réserve du respect des dispositions désignées ci-dessus, la réalisation d'un bâtiment à rez-de-chaussée, reliant les deux constructions, peut être envisagée, avec aménagement d'une terrasse accessible plantée.

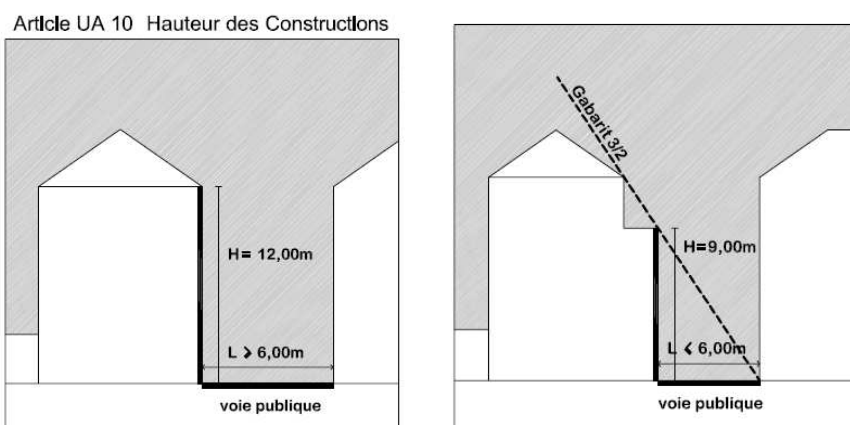


### Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit + 1 niveau de comble aménageable.



Cette hauteur de façade à l'alignement sera de 9 mètres maximum pour les constructions en bordure des voies de moins de 6 mètres de large.

Un étage en attique pourra être autorisé sous réserve du respect d'un retrait inscrit dans un gabarit de pente 3/2 au-dessus de la verticale.

Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les édifices techniques implantées sur les constructions tels que réservoirs, machinerie, chaufferie, etc... ne constituent pas un niveau si leur hauteur est inférieure à 2 m. Ils devront être intégrés au volume de toiture.

Pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies, la règle de hauteur qui s'applique en bordure de la voie la plus large s'appliquera en bordure de la voie la moins large sur une profondeur maximum de 20 mètres.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures, sans toutefois dépasser 15 mètres de hauteur totale (au faîtage ou au point le plus haut de la construction).

## Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Le principe de conservation, de restitution, ou de mise en valeur des bâtiments existants, de leurs caractéristiques architecturales d'origine (proportions, matériaux, composition de façade et de toiture, coloris) constitue une priorité pour toute opération de travaux située dans le Centre historique de Brive-la-Gaillarde, afin de maintenir et renforcer son identité.

### Aspect général

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent respecter le caractère et l'intérêt des paysages naturels et bâtis du Centre Historique de la Ville de Brive-la-Gaillarde, par une bonne intégration dans le parcellaire existant, une simplicité de volume, la conservation des caractéristiques architecturales historiques existantes, par une unité d'aspect de matériaux et de teintes.

Les expressions architecturales des constructions et l'aspect extérieur des aménagements des abords, issues d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère naturel et architectural des lieux.

Ainsi se présentent deux catégories d'immeubles à distinguer :

- Constructions existantes, réhabilitation, restauration. (lexique)
- Constructions nouvelles, rénovation, extension. (lexique)

Ces deux catégories sont soumises à des dispositions différentes indiquant les interventions (création, transformation, suppression) autorisées ou proscrites.

### 1- Constructions existantes, réhabilitation, restauration.

#### Façade des constructions

##### *Entretien et Transformation :*

La pierre des murs de façade devra rester ou être rendue apparente chaque fois qu'il s'agit de pierre de taille.

Le rejointoiement sera fait à fleur de mur au mortier de couleur claire, en harmonie avec la teinte de la pierre existante. Suivant les cas, il pourra être demandé des joints tirés au fer.

Pour les murs en moellons (pignons, façades secondaires), la pierre des murs de façade sera revêtue, suivant les cas, d'un enduit couvrant toute la surface ou passé selon le procédé dit "à pierres vues". Cet enduit sera réalisé au mortier de chaux, lissé, d'une teinte claire en harmonie avec celle de la pierre existante.

Les reprises partielles de pierres (massives ou de parements) devront être faites en utilisant une pierre de même provenance ou d'aspect similaire à celle du reste de la façade. Les dimensions de l'appareil, son principe de pose, devront être conformes au modèle ancien.

Lorsque la construction existante dispose d'une ossature de bois avec remplissage maçonné, il y aura lieu de déterminer, suivant les cas si cette structure doit rester ou être rendue apparente.

Les bois d'ossature destinés à rester ou être rendus apparents pourront être traités, mais jamais peints.

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- Tout matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres étrangères au style de la région ou au style de l'immeuble concerné.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- Les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- L'emploi du blanc pur,
- Les faux combles à la Mansart

*Ornementation, corniches, moulures et autres décors architecturaux :*

Les éléments d'ornementation doivent être conservés et mis en valeur. Leurs suppressions ou leurs modifications ne pourront être tolérées que dans les cas où ils n'offrent pas d'intérêt architectural ou archéologique. Ou si, l'intervention projetée sur eux est rendue nécessaire par une modification de façade en conformité avec les dispositions du présent règlement.

*Bardage / Vêtue*

La pose de matériaux de vêtue ou de bardage sur pignon ou sur façade cour peut être autorisée sous réserve de leur intégration dans le contexte architectural, en particulier par le choix d'un matériau et d'un coloris adapté, à déterminer suivant les cas : ardoise, zinc, bardeaux, clins bois.

*Balcons*

Les balcons au niveau du 1er étage des immeubles font partie des caractéristiques architecturales typiques du Centre historique ; ils doivent être maintenus et restaurés à l'identique.

**Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

*Portes, portes cochères et portes de garages :*

Les portes d'entrée d'immeuble anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des portes pleines à panneaux bois ; seules les impostes pourront être vitrées. Les portes existantes à remplacer devront s'intégrer au percement et aux ouvertures de la façade.

Si elles sont peintes, leur coloris sera en harmonie avec celui des menuiseries des façades, et respectera le nuancier façades, établi par la Ville. Les teintes pourront être sombres ou claires, mais jamais criantes. L'emploi du blanc pur est déconseillé. Dans tous les cas, les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries.

*Fenêtres :*

Les menuiseries de façade anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois conformes au dessin d'origine. La création de fenêtres supplémentaires peut être autorisée dans la mesure où elles restituent ou intègrent l'ordonnance de la façade. Elles devront alors être conformes, dans leurs dimensions, divisions, proportions et moulures d'encadrement, aux baies existantes sur la façade.

Dans le cas d'extension ou de modification d'un bâtiment existant, ou de création d'une construction (ou partie de construction) neuve, d'expression architecturale contemporaine, d'autres types de menuiseries pourront être autorisés sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France,

*Garde-corps :*

Les garde-corps existants d'origine seront maintenus et restaurés à l'identique. La création de garde-corps en saillie est proscrite ; seule la pose dans l'embrasure de la baie est autorisée. Leur dessin et coloris conserveront les caractéristiques des garde-corps existants.

**Volets :**

Les volets à battants existants ou les volets persiennes métalliques devront être conservés et restaurés à l'identique. En cas de nécessité, ils devront être remplacés par des volets bois ou des volets persiennes métalliques, peints de la couleur des autres menuiseries de l'immeuble. Les ferrures devront rester dans la teinte des menuiseries. La pose de volets roulants ne peut être autorisée que si les coffres et glissières sont encastrés. Par contre, leur suppression pourra être demandée lorsqu'ils constituent une adjonction récente qui nuit à l'ordonnance ou au décor de la façade.

**Stores :**

Seule la pose de store à l'intérieure de la baie peut être autorisée. Les stores auront un coloris uni et en harmonie avec la façade.

**Equipements techniques :**

La pose d'équipements techniques, tels que paraboles, appareils de climatisations ou autres, peut être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elle pourra être refusée sur les façades visibles depuis l'espace public ou soumise à l'obligation de mesures d'accompagnement ou d'intégration.

**Toitures :**

Les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant. L'ardoise de la Corrèze est le matériau de couverture traditionnel à Brive. L'emploi de matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur à l'ardoise est obligatoire.

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et suivront l'axe de percements des étages inférieurs. Il leur est interdit de dépasser en largeur hors tout la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est également interdit de relier entre elles les lucarnes.

Les chiens assis sont proscrits.

Les toitures ne doivent pas déborder sur les pignons. Ceux-ci pourront être bardés avec le matériau qui est utilisé pour la couverture du bâtiment.

Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades, hormis les pignons latéraux.

**2 – Autres immeubles et constructions nouvelles :****Façades et volume des constructions :**

Le gabarit des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit ne devra pas excéder de plus de 2 mètres la construction contiguë la plus élevée.

Dans tous les cas, le faîtage ne devra pas excéder de plus de 2 mètres la hauteur de celui de la construction contiguë la plus élevée.

Afin de respecter le caractère étroit du parcellaire ancien, et exception faite pour les équipements publics, il est prescrit que la longueur des façades sur rue, sur cour ou sur voie privée, ne devra pas excéder 12 mètres sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.

Par modification de l'ordonnance d'une façade, on entend l'utilisation de 2 au moins des prescriptions suivantes :

- décrochement des murs des façades ;
- changement des dimensions ou des rythmes des percements ;
- variété dans la nature du revêtement ou du traitement des murs ;
- dans toute la mesure du possible, différenciation des niveaux des planchers.

Afin de se conformer au rythme vertical des façades anciennes, il est recommandé de donner une hauteur sous plafond différenciée selon les étages, ou du moins d'en donner l'impression par une variété dans les dimensions des percements propres à chaque niveau.

Aucune prescription n'est donnée quant au choix des matériaux. Il est recommandé d'en utiliser en nombre réduit, et dont les coloris devront s'harmoniser avec ceux de l'environnement.

Il sera exigé que la mise en œuvre de matériaux traditionnels soit conforme aux techniques locales (taille de pierre, jointoiement, nature des enduits, module des ardoises, proportions des baies, dimensions des carreaux de fenêtres etc.).

#### **Façades commerciales :**

*Une façade commerciale est une devanture établie dans un but commercial et entraînant le recouvrement du gros-œuvre.*

En règle générale, les aménagements des façades commerciales sont limités à la hauteur du rez-de-chaussée, et aux seuls niveaux de la construction à occupation commerciale. Ils devront respecter le caractère et l'intérêt architectural de l'environnement bâti.

En largeur, les façades commerciales devront respecter le rythme des ouvertures situées en partie supérieure des façades des immeubles, sauf si les vitrines sont établies sous arcades, et en retrait d'au moins 1,50 m du nu intérieur des piles.

Les aménagements de détail, enseignes lumineuses et publicité murale sont soumis aux mêmes prescriptions que pour les immeubles de la catégorie A (immeubles à conserver ou à restaurer à l'identique).

#### **Toitures :**

Les pentes de toit s'aligneront sur celles des immeubles voisins sans pouvoir être inférieure à 35°. Il est recommandé que les toitures en combles soient recouvertes en ardoise naturelle. Il est exigé que le matériau de couverture soit d'aspect similaire à l'ardoise, de petite dimension et de même couleur.

La toiture des bâtiments annexes d'habitation pourra être recouverte d'une toiture terrasse accessible ou végétalisée, ou recouverte d'un terrasson (type zinc prépatiné), sous réserve d'une bonne intégration. Les finitions brillantes sont proscrites.

La création de lucarnes est autorisée. Ces dernières s'inspireront des modèles des lucarnes anciennes. Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toits devront être encastrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition des ouvertures en façade ; leurs dimensions seront limitées, plus hautes que larges.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade,
- devra être défini un rythme régulier d'éléments modulaire à planter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit,
- dans la cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.
- Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise

#### **Clôtures :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Pour l'ensemble des propriétés privées ne bordant pas les boulevards, tous les fronts de rues non bâtis doivent être clôturés. Les clôtures doivent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées, elles peuvent être établies soit en maçonnerie de moellons, soit en maçonnerie enduite.

Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

En revanche, la transparence des clôtures sera exigée entre espaces non bâtis intérieurs et domaine public pour les équipements publics et pour toutes les unités foncières bordant l'enceinte des boulevards.

Dans ce cas, ces clôtures devront être réalisées en haies vives ou grilles, accompagnant un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur minimale à 0,80 mètre de hauteur maximale.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

## Article UA 12 : Le stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction et pour chaque agrandissement (seule la SURFACE PLANCHER créée est prise en compte) ou chaque changement de destination de constructions existantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation collective :*

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation*

1 place de stationnement pour 1 logement devra être aménagée sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles*

1 place de stationnement pour 5 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage de résidence universitaire mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation*

1 place de stationnement pour 3 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :*

1 place de stationnement par construction à usage d'habitation doivent être aménagées sur la propriété.

- *Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :*

1 place minimum pour 100 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER

Toute construction à usage de bureaux devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les établissements d'enseignement :*

Les établissements doivent comporter un espace de stationnement destiné aux deux roues calculé sur la base de 20 emplacements pour 100 élèves.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou installations sont le plus directement assimilables.

Il convient de se référer au code de l'urbanisme pour appliquer les cas dérogatoires aux obligations réglementaires.

#### **Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,... existants).

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les cours et jardins repérés par une étoile sur la carte du paysage sont inconstructibles. La suppression des cours et des jardins est interdite. Dès lors que des travaux sont engagés, les cours et les jardins seront restitués dans leur état d'origine ou feront l'objet d'un projet inspiré de l'état d'origine.

La création d'aires de stationnement de véhicules de toutes natures est notamment interdite dans les jardins d'agrément au sol et existant devant les bâtiments situés en bordure des boulevards de première ceinture (bd du Général Koenig, bd Anatole France, bd du Salan, bd Jules Ferry, bd du Puy Blanc, bd du Maréchal Lyautey, bd Edouard Lachaud).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle sauf contraintes liées au projet de construction.

Les espaces laissés libres entre les constructions et les emprises publiques devront être traités de façon harmonieuse par rapport au caractère des lieux avoisinants.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



# ZONE UB

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la première couronne de faubourg. On y retrouve une mixité des fonctions avec des constructions à usage de logement, des bâtiments publics, des commerces et des bureaux.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter la diversité des fonctions
- de préserver, de mettre en valeur et permettre l'évolution du tissu bâti du centre-ville.

Cette zone est soumise aux risques (inondation).

### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- Les locaux industriels et artisanaux non mentionnés à l'article 2
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée
- Le changement de destination des locaux commerciaux qui bordent les voies repérées sur le document graphique (place Charles de Gaulle, Avenue Gambetta, Rue Toulzac, Avenue Alsace Lorraine, Avenue Foch, Rue du Docteur Massénat, Avenue Emile Zola, Rue de la République, Rue Carnot, Rue Majour, Rue de Corrèze. Les surfaces commerciales doivent être maintenues afin de préserver ou développer la diversité commerciale. En revanche le changement de destination des locaux commerciaux en locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées est autorisé.
- Les bâtiments agricoles
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- Les carrières et les enrochements

### Article UB 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements à destination d'activités industrielles ou artisanales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. »
- Le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu'elle est

nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels par des plantations.

- Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500 m<sup>2</sup> devra consacrer 20 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur soumis à la servitude de projet prononcée au titre de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les constructions et installations d'une surface plancher à 30 m<sup>2</sup> ou les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

### Article UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Elles devront comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

**Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux****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.

**Eaux d'assainissement**Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de l'Agglomération de Brive-La-Gaillarde.

Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

**Réseaux électriques et de télécommunications**

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

**Diffusions hertziennes**

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

**Autres réseaux**

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

**Déchets**

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Il est préconisé la mise en place d'installations techniques liées à la mise en œuvre d'un compostage collectif. Ces installations seront pensées à l'échelle de tout ou partie de ces opérations.

**Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement des constructions voisines existantes, à l'exception des constructions publiques ou d'intérêt collectif qui pourront proposer une modification de l'aménagement de l'espace public.

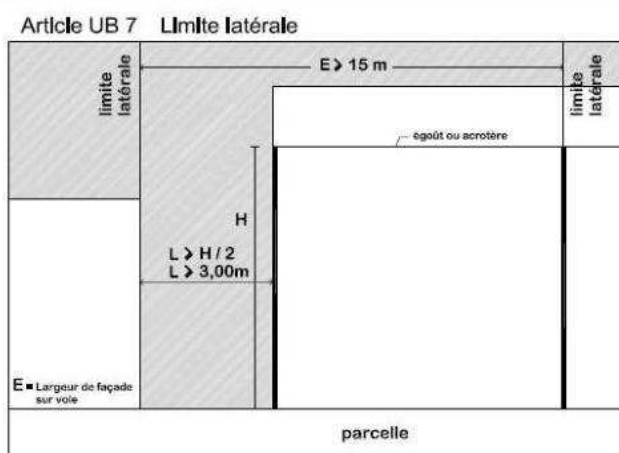
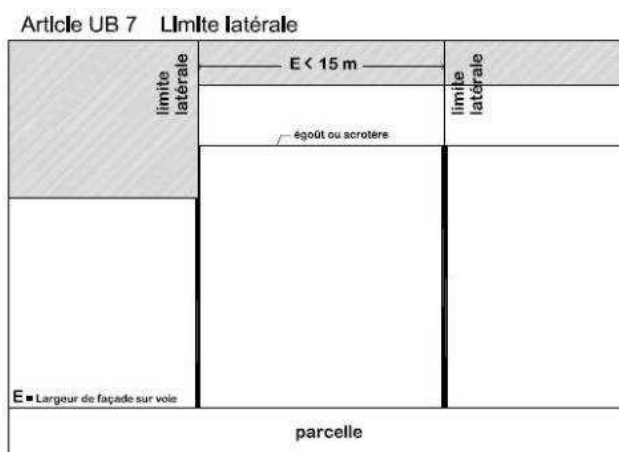
Dans le cas où les deux constructions voisines n'ont pas le même retrait, la construction projetée favorisera la continuité du front bâti existant sur rue.

**Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Marge de retrait par rapport aux limites latérales de l'unité foncière :**

La construction doit être implantée :

- D'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres.
- Lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres :
  - Soit sur une limite latérale ;
  - Soit d'une limite latérale à l'autre ;
  - Soit en retrait des limites ;

En cas de retrait par rapport à la limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



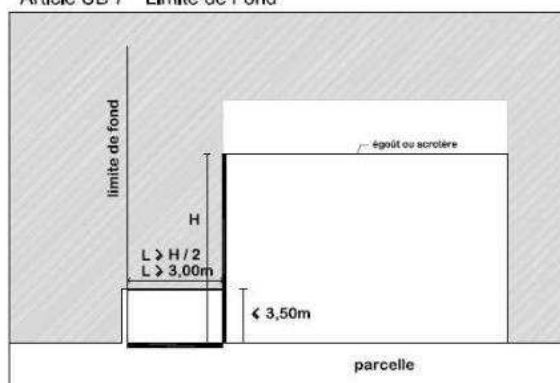
**Marge de retrait par rapport aux limites de fond de l'unité foncière :**

Toute construction jouxtant une limite de fond de l'unité foncière ne peut excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, excepté en cas de présence d'une héberge existante sur la parcelle voisine, où il pourra être autorisé une construction de plus de 3,50 mètres de hauteur, sans jamais pouvoir dépasser le gabarit de l'héberge existante.

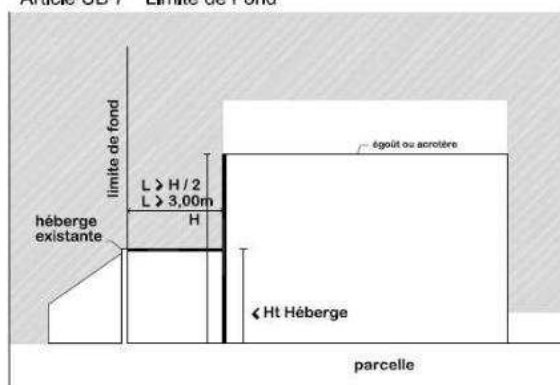
Toute construction d'un étage sur rez-de-chaussée et plus ou dont la hauteur maximale est inférieure à 3.50 m au faîtage ou à l'acrotère et qui ne jouxte pas une limite de fond, doit être implanté à une distance de la limite de fond de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

Article UB 7 Limite de Fond



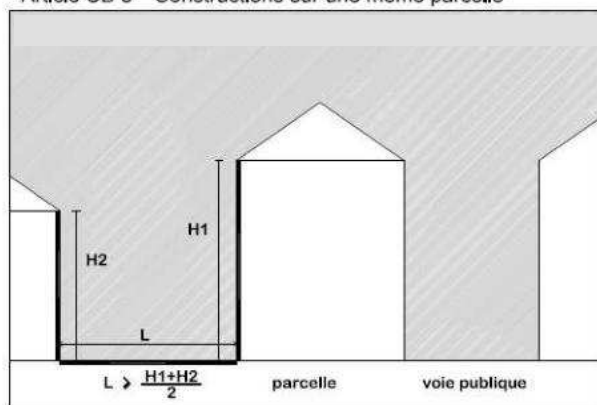
Article UB 7 Limite de Fond

**Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

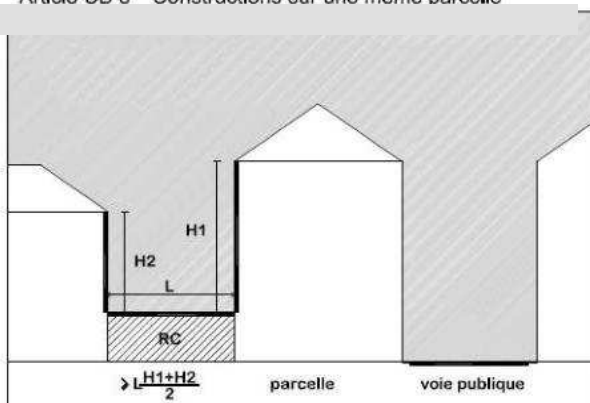
Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être séparées par une distance minimale permettant le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et égale au moins à la moyenne des hauteurs de leurs façades comptées à l'égout depuis le sol naturel ( $L \geq (H1+H2) / 2$ ).

Lorsqu'un bâtiment à rez-de-chaussée, couvert par une terrasse accessible ou plantée, relie les deux constructions, le calcul est fait à partir du niveau de ladite terrasse.

Article UB 8 Constructions sur une même parcelle



Article UB 8 Constructions sur une même parcelle



**Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la surface de l'unité foncière.

**Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur de toute construction, hauteur telle qu'elle est précédemment définie ne pourra excéder la largeur de la voie, en bordure de laquelle elle est édifiée, cette largeur étant augmentée de la marge de recul éventuelle par rapport à l'alignement.

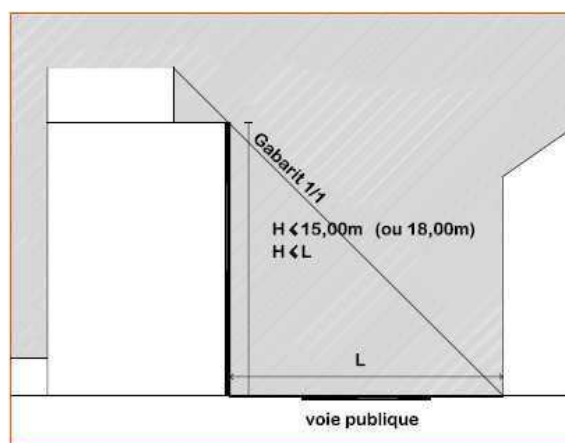
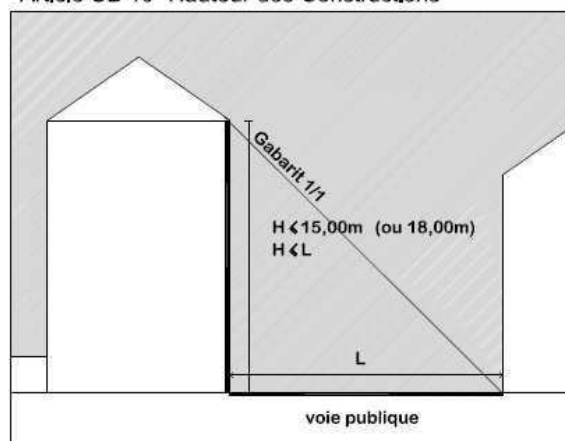
En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 18 m à l'égout du toit (5 étages sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable) pour les parcelles d'une superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup>.
- 15 m à l'égout du toit (4 étages sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable) pour les parcelles d'une superficie inférieure à 3000 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les édifices techniques implantés sur les constructions tels que réservoirs, machinerie, chaufferie, etc... ne constituent pas un niveau si leur hauteur est inférieure à 2 m.

Article UB 10 Hauteur des Constructions



Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies, la règle de hauteur qui s'applique en bordure de la voie la plus large s'appliquera en bordure de la voie la moins large sur une profondeur de 20 mètres au plus.

**Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Aspect général**

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent respecter le caractère et l'intérêt des ensembles paysagers et bâtis du tissu urbain compris entre la première et la seconde ceinture de boulevard de la Ville de Brive-la-Gaillarde, par une bonne intégration dans le parcellaire existant, une simplicité de volume, la conservation des caractéristiques architecturales historiques existantes, par une unité d'aspect de matériaux et de teintes.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

#### **Façades et volume des constructions :**

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

La pierre naturelle constitue le choix du matériau de façade à privilégier pour les parties de bâtiment situées sur l'espace public.

Dans le cas d'une recherche d'expression architecturale contemporaine, ou issue d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale il pourra être autorisé l'association d'autres matériaux de façade, sous réserve d'en limiter le nombre et du respect des coloris du nuancier façades, établi par la Ville.

#### *Bardage / Vêtue*

La pose de matériaux de vêtue ou de bardage sur pignon ou sur façade cour est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement, en particulier par le choix d'un matériau et d'un coloris adapté.

#### *Balcons*

Leurs dimensions, leurs dispositions et leur traitement doivent être en harmonie avec la façade. Sur rue, seules les loggias ou les terrasses en retrait de la façade seront autorisées.

#### **Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

##### *Portes, Fenêtres et portes de garages :*

En règle générale, les portes d'entrée d'immeuble anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des portes pleines à panneaux bois ; seules les impostes pourront être vitrées.

Si elles sont peintes, leur coloris sera en harmonie avec celui des menuiseries des façades, et respectera le nuancier des façades, établi par la Ville.

##### *Fenêtres :*

En règle générale, les menuiseries des façades anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine.

Pour les constructions nouvelles, les choix des types de menuiseries, leurs dimensions, leur ordonnancement et leur coloris favoriseront une bonne insertion des façades dans leur environnement.

##### *Garde-corps :*

Les garde-corps existants d'origine seront conservés et restaurés à l'identique.

La création de garde-corps sur porte-fenêtre est autorisée sous réserve d'une pose dans l'embrasure de la baie ou avec une saillie minimale, et d'une simplicité d'aspect et de coloris.

##### *Volets / Stores :*

Les volets et les stores devront être en harmonie avec la façade.

Les coffres de volets roulants seront de préférence encastrés, sans jamais être en saillie par rapport à la façade.

Les ferrures des volets battants devront être peintes de la teinte des volets.

La couleur des stores sera unie.

#### *Equipements techniques :*

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations, ...) est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement.

#### **Façades commerciales :**

Les aménagements des façades commerciales sont limités à la hauteur du rez-de-chaussée ; celles-ci doivent s'intégrer dans la composition et le rythme des ouvertures de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

#### **Toitures :**

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes en ardoises naturelles et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%).

Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis, ...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.

Dans le cas d'architectures contemporaines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer pour parties :

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasse (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade,
- devra être défini un rythme régulier d'éléments modulaire à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit,
- dans le cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.
- Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise

#### **Clôtures :**

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés ; ils seront prolongés en tant que besoin, sur la même hauteur, sous réserve du respect des conditions de sécurité des dispositions de circulation sur l'espace public.

En règle générale, les portails d'accès ou portes de garage seront implantés en retrait de 5,00m à l'intérieur de l'unité foncière.

Les espaces sur rue non bâtis doivent être clôturés. Ces clôtures seront constituées de grilles posées sur mur bahut (de hauteur comprise entre 0,50 à 0,80 mètre maximum), doublées de haies vives d'essences locales. Les murs de clôtures sur limites séparatives seront réalisés en maçonneries de moellons, ou en maçonneries enduites sur les 2 faces. Leur hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 mètres.



**Article UB 12 : Le stationnement**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction et pour chaque agrandissement (seule la SURFACE PLANCHER créée est prise en compte) ou chaque changement de destination de constructions existantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation collective :*

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER de construction.  
Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation*

1 place de stationnement pour 1 logement devra être aménagée sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles :*

1 place de stationnement pour 5 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage de résidence universitaire mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation :*

1 place de stationnement pour 3 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :*

1 place de stationnement par construction à usage d'habitation doit être aménagée sur la propriété.

- *Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :*

1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER à usage de bureau. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction à usage de bureaux devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER, avec une taille minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les établissements commerciaux :*

a) Pour toute construction nouvelle à destination d'activités commerciales de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente : il sera demandé 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER.

b) Pour l'hébergement hôtelier et touristique : il sera demandé une place de stationnement pour 3 chambres

- *Pour les établissements d'enseignement :*

a) établissement du premier degré : 2 places de stationnement par classe

b) établissement du second degré : 5 places de stationnement par classe

c) université et établissement d'enseignement pour adultes : 40 places de stationnement pour 100 personnes (personnels et étudiants)

Ces établissements doivent aussi comporter un espace de stationnement destiné aux deux roues calculé sur la base de 20 emplacements pour 100 élèves.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou installations sont le plus directement assimilables.

Il convient de se référer au code de l'urbanisme pour appliquer les cas dérogatoires aux obligations réglementaires.

### Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer. Ils doivent également être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, ... existants).

Les plantations existantes pourront être conservées ou remplacées. Tout espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle sauf contraintes liées au projet de construction.

Dans les projets de construction nouvelle :

- Lorsque les constructions seront édifiées sur des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 30 % de cette superficie devront être plantés.
- Lorsque les constructions seront édifiées sur des terrains dont la superficie est comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup>, 25 % de cette superficie devront être plantés.
- Lorsque les constructions seront édifiées sur des terrains dont la superficie est inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, les espaces non bâtis non accessibles devront être plantés.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Sous réserve de capacité de rétention des eaux pluviales satisfaisante les terrasses plantées seront comptabilisées comme espaces verts.

Les aires de plantations inférieures à 2,00m de largeur ne seront pas prises en compte.

Les parties privatives entre l'alignement de la voie et l'aplomb de la façade de la construction devront comporter un traitement paysager végétal.

Les espaces laissés libres entre les constructions et les emprises publiques devront être traités de façon harmonieuse par rapport au caractère des lieux avoisinants.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

#### Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

# ZONE UC

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la deuxième « couronne » des faubourgs et d'habitats collectifs qui se sont développés en continuité de la partie la plus urbaine de la ville. La vocation de la zone est mixte, les formes urbaines sont très diversifiées et traduisent une diversité d'époque de construction.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter la diversité des fonctions et l'implantation ou le développement de services, équipements publics, et commerces tout en préservant la fonction résidentielle.
- de permettre la densification de ce secteur

Cette zone est soumise aux risques (inondation).

### Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- Les locaux industriels et artisanaux non mentionnés à l'article 2
- Les bâtiments agricoles
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- Les carrières.

### Article UC 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements à destination d'activités industrielles ou artisanales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. »
- Le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu'elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels par des plantations.
- Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500 m<sup>2</sup> devra consacrer 20 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur soumis à la servitude de projet prononcée au titre de l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les constructions et installations d'une

surface plancher inférieure à 30 m<sup>2</sup> ou les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

### Article UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Elles devront comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

**Article UC 4 : Les conditions de desserte par les réseaux****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.

**Eaux d'assainissement**Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès des Services Techniques de la Ville.

Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

**Réseaux électriques et de télécommunications**

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

**Diffusions hertziennes**

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

**Autres réseaux**

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

**Déchets**

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Il est préconisé la mise en place d'installations techniques liées à la mise en œuvre d'un compostage collectif. Ces installations seront pensées à l'échelle de tout ou partie de ces opérations.

**Article UC 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement des constructions voisines existantes et dans une limite de 20 m maximum de recul, à l'exception des constructions publiques ou d'intérêt collectif qui pourront proposer une modification de l'aménagement de l'espace public.

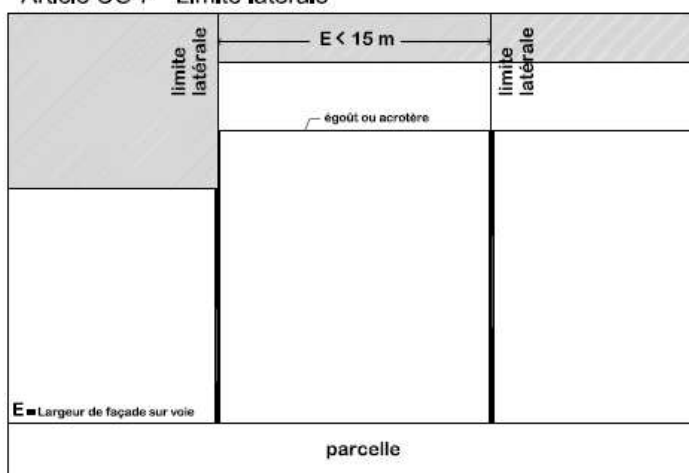
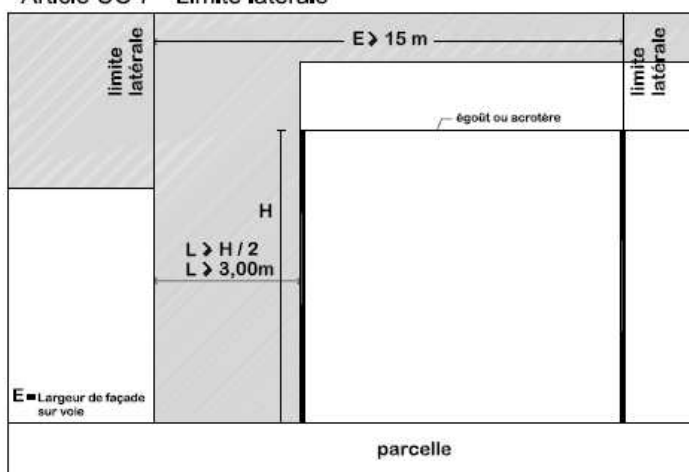
Dans le cas où les deux constructions voisines n'ont pas le même retrait, la construction projetée favorisera la continuité du front bâti existant sur rue.

**Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Marge de retrait par rapport aux limites latérales de l'unité foncière**

La construction doit être implantée :

- D'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres.
- Lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres :
  - Soit sur une limite latérale ;
  - Soit d'une limite latérale à l'autre ;
  - Soit en retrait des limites ;

En cas de retrait par rapport à la limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

**Article UC 7 Limite latérale****Article UC 7 Limite latérale**

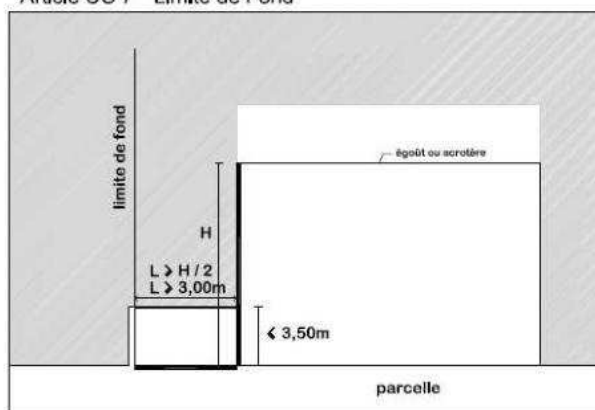
## Marge de retrait par rapport aux limites de fond de l'unité foncière

Toute construction jouxtant une limite de fond de l'unité foncière ne peut excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtiage ou à l'acrotère, excepté en cas de présence d'une héberge existante sur la parcelle voisine, où il pourra être autorisé une construction de plus de 3,50 mètres de hauteur, sans jamais pouvoir dépasser le gabarit de l'héberge existante.

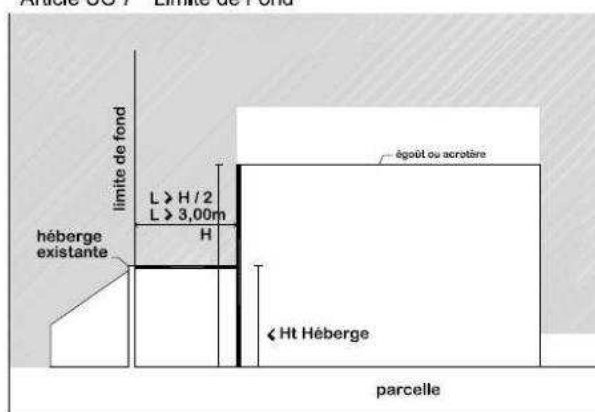
Toute construction d'un étage sur rez-de-chaussée et plus ou dont la hauteur maximale est inférieure à 3.50 m au faîtiage ou à l'acrotère et qui ne jouxte pas une limite de fond, doit être implanté à une distance de la limite de fond de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

Article UC 7 Limite de Fond



Article UC 7 Limite de Fond

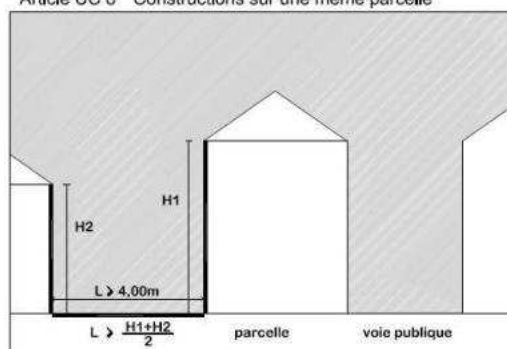


## Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

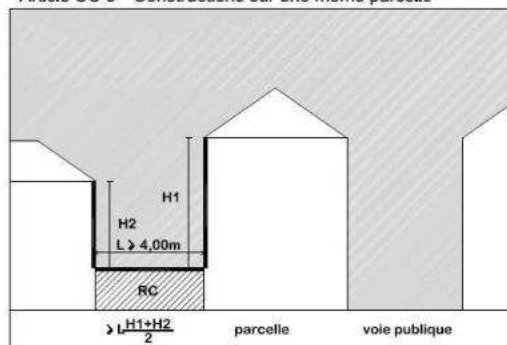
Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance minimale permettant le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et égale au moins à la moyenne des hauteurs de leurs façades comptées à l'égout depuis le sol naturel. ( $L \geq (H1+H2) / 2$ ) ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Lorsqu'un bâtiment à rez-de-chaussée, couvert par une terrasse accessible ou plantée, relie les deux constructions, le calcul est fait à partir du niveau de ladite terrasse.

Article UC 8 Constructions sur une même parcelle



Article UC 8 Constructions sur une même parcelle





### Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des équipements publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 75% de la surface de l'unité foncière.

### Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction, hauteur telle qu'elle est précédemment définie ne pourra excéder la largeur de la voie, en bordure de laquelle elle est édifiée, cette largeur étant augmentée de la marge de recul éventuelle par rapport à l'alignement.

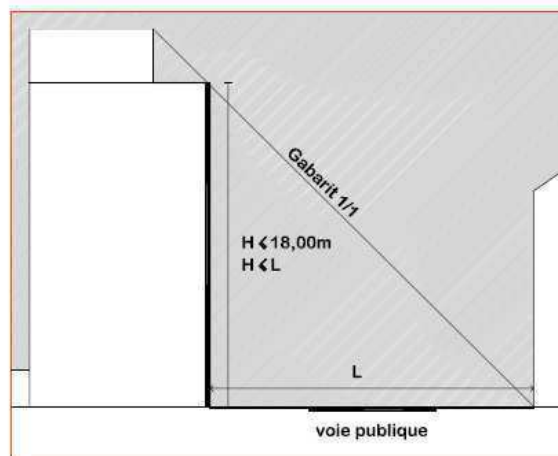
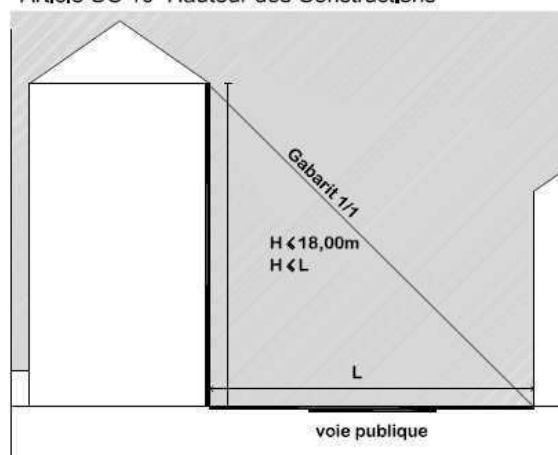
En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 m à l'égout du toit (5 étages sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable).

Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les édicules techniques implantés sur les constructions tels que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies, la règle de hauteur qui s'applique en bordure de la voie la plus large s'appliquera en bordure de la voie la moins large sur une profondeur de 20 mètres au plus.

Article UC 10 Hauteur des Constructions



### Article UC 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### Aspect général

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent respecter le caractère et l'intérêt des ensembles paysagers et bâtis du tissu urbain, par une bonne intégration dans le parcellaire existant, une simplicité de volume, la conservation des caractéristiques architecturales historiques existantes, par une unité d'aspect de matériaux et de teintes.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

#### **Façades et volume des constructions :**

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

#### *Bardage / Vêture*

La pose de matériaux de vêture ou de bardage sur pignon ou sur façade cour est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement, en particulier par le choix d'un matériau et d'un coloris adapté.

#### *Balcons*

Leurs dimensions, leurs dispositions et leur traitement doivent être en harmonie avec la façade.

Sur rue, seules les loggias ou les terrasses en retrait de la façade seront autorisées.

#### **Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

##### *Equipements techniques :*

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations, ...) est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement.

#### **Façades commerciales :**

Les aménagements des façades commerciales sont limités à la hauteur du rez-de-chaussée ; celles-ci doivent s'intégrer dans la composition et le rythme des ouvertures de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

#### **Toitures :**

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes en ardoises naturelles ou selon l'environnement en tuiles plates petit moule de teinte noir ou brun foncé et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%).

*Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis, ...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.*

Dans le cas d'architectures contemporaines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer pour parties :

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasson (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade,
- devra être défini un rythme régulier d'éléments modulaire à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit,
- dans le cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.
- Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par le matériau de toiture.

#### Clôtures :

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés ; ils seront prolongés en tant que besoin, sur la même hauteur, sous réserve du respect des conditions de sécurité des dispositions de circulation sur l'espace public. En règle générale, les portails d'accès ou portes de garage seront implantés en retrait de 5,00m à l'intérieur de l'unité foncière.

Les espaces sur rue non bâtis doivent être clôturés. Ces clôtures seront constituées de grilles posées sur mur bahut (de hauteur comprise entre 0,50 à 0,80 mètre maximum), doublées de haies vives d'essences locales.

Les murs de clôtures sur limites séparatives seront réalisés en maçonneries de moellons, ou en maçonneries enduites sur les 2 faces. Leur hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

#### Article UC 12 : Le stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction et pour chaque agrandissement (seule la SURFACE PLANCHER créée est prise en compte) ou chaque changement de destination de constructions existantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation collective :*

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher de construction. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol. Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation*

1 place de stationnement pour 1 logement devra être aménagée sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles :*

1 place de stationnement pour 5 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage de résidence universitaire mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation :*

1 place de stationnement pour 3 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :*

1 place de stationnement par construction à usage d'habitation doit être aménagée sur la propriété.

- *Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :*

1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER à usage de bureau. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction à usage de bureaux devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :*

50 places de stationnement pour 100 lits. Ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

- *Pour les établissements commerciaux :*

a) Pour toute construction nouvelle à destination d'activités commerciales de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente : il sera demandé 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER.

b) Pour l'hébergement hôtelier et touristique : il sera demandé une place de stationnement pour 3 chambres

- *Pour les établissements d'enseignement :*

a) établissement du premier degré : 2 places de stationnement par classe

b) établissement du second degré : 5 places de stationnement par classe

c) université et établissement d'enseignement pour adultes : 40 places de stationnement pour 100 personnes (personnels et étudiants)

Ces établissements doivent aussi comporter un espace de stationnement pour les deux-roues calculé sur la base de 20 emplacements pour 100 élèves.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou installations sont le plus directement assimilables.

Il convient de se référer au code de l'urbanisme pour appliquer les cas dérogatoires aux obligations réglementaires.

### Article UC 13 : Les espaces libres et les plantations

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer. Ils doivent également être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, ... existants).

Les plantations existantes pourront être conservées ou remplacées. Tout espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle sauf contraintes liées au projet de construction.

Le pourcentage d'espaces verts végétaux à réaliser devra être au moins de :

- 25 % de la surface des unités foncières affectées à l'habitat ;
- 15 % de la surface des unités foncières affectées aux commerces.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface.

Sous réserve de capacité de rétention des eaux pluviales satisfaisante les terrasses plantées seront comptabilisées comme espaces verts.

Les aires de plantations inférieures à 2,00m de largeur ne seront pas prises en compte.

Les parties privatives entre l'alignement de la voie et l'aplomb de la façade de la construction devront comporter un traitement paysager végétal.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

#### Article UC 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

# ZONE UD

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions de la seconde moitié du 20ème siècle qui se sont développées en continuité des faubourgs. Ces quartiers présentent de l'habitat collectif, des commerces et services et, pour la plus grande partie de son territoire, de l'habitat pavillonnaire.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectif essentiel de gérer le bâti existant et permettre de conserver les diverses fonctions (habitat, services, commerces de proximité, etc.).

Cette zone est soumise aux risques (inondation).

### Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- Les locaux industriels et artisanaux non mentionnés à l'article 2
- Les bâtiments agricoles
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- Les carrières.

### Article UD 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements à destination d'activités industrielles ou artisanales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. »
- Le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu'elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels par des plantations.
- Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500 m<sup>2</sup> devra consacrer 20 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

### **Article UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Voies ouvertes au public (publiques et privées)**

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Elles devront comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **Article UD 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

#### **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.



## Eaux d'assainissement

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de l'Agglomération de Brive

### Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

## Réseaux électriques et de télécommunication

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

## Diffusions hertziennes

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

## Autres réseaux

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

## Déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Il est préconisé la mise en place d'installations techniques liées à la mise en œuvre d'un compostage collectif. Ces installations seront pensées à l'échelle de tout ou partie de ces opérations.

**Article UD 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement des constructions voisines existantes, dans une limite de 20 m maximum de recul à l'exception des constructions publiques ou d'intérêt collectif qui pourront proposer une modification de l'aménagement de l'espace public.

Dans le cas où les deux constructions voisines n'ont pas le même retrait, la construction projetée favorisera la continuité du front bâti existant sur rue.

**Concernant les routes départementales de première catégorie (RD1089 – RD38 – RD920) :**

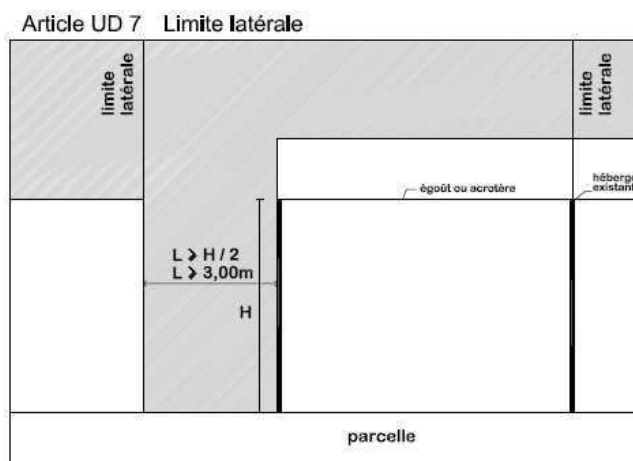
- un recul de 35 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération
- un recul de 25 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les autres constructions hors agglomération

**Concernant les routes départementales de deuxième catégorie (RD57 - RD59 - RD74- RD154 et RD170) :**

- un recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération

**Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Marge de retrait par rapport aux limites latérales de l'unité foncière**

Toute construction, qui n'est pas implantée sur une limite latérale, devra être en retrait des limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.



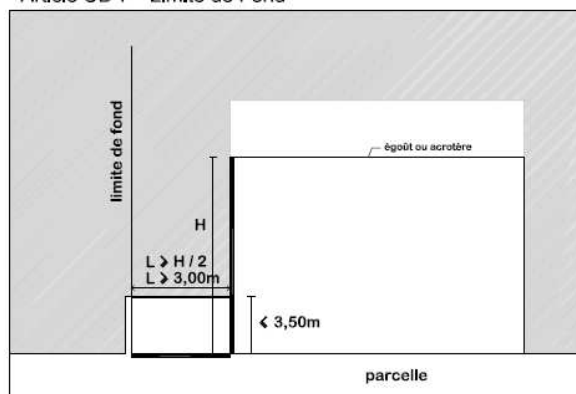
### Marge de retrait par rapport aux limites de fond de l'unité foncière

Toute construction jouxtant une limite de fond de l'unité foncière ne peut excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, excepté en cas de présence d'une héberge existante sur la parcelle voisine, où il pourra être autorisé une construction de plus de 3,50 mètres de hauteur, sans jamais pouvoir dépasser le gabarit de l'héberge existante.

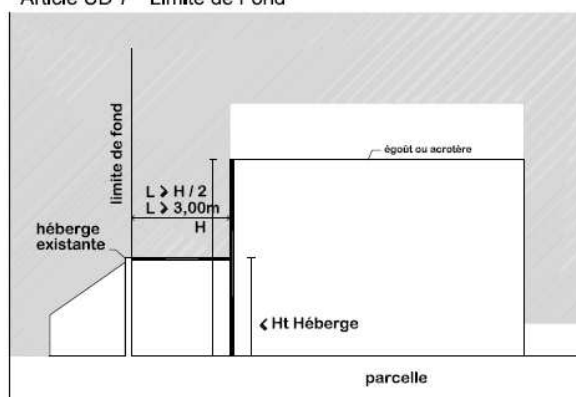
Toute construction d'un étage sur rez-de-chaussée et plus ou dont la hauteur maximale est inférieure à 3.50 m au faîtage ou à l'acrotère et qui ne jouxte pas une limite de fond, doit être implanté à une distance de la limite de fond de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

Article UD 7 Limite de Fond



Article UD 7 Limite de Fond

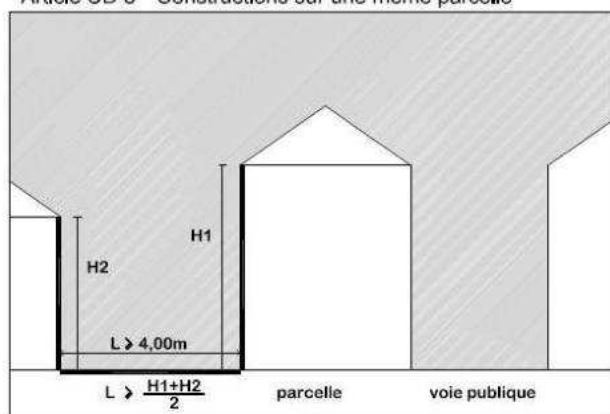


### Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

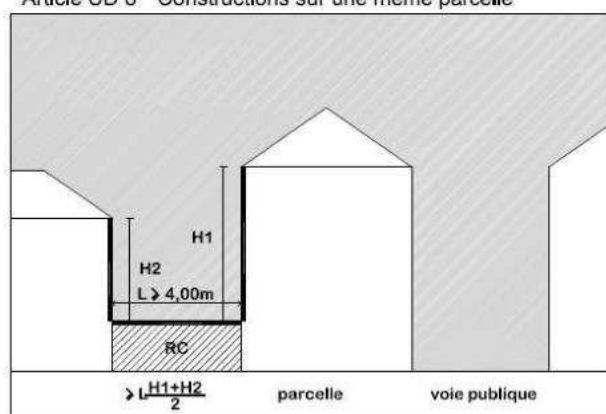
Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être séparées par une distance minimale permettant le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et égale au moins à la plus grande hauteur de deux façades, comptées à l'égout depuis le sol naturel ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Lorsqu'un bâtiment à rez-de-chaussée, couvert par une terrasse accessible ou plantée, relie les deux constructions, le calcul est fait à partir du niveau de ladite terrasse.

Article UD 8 Constructions sur une même parcelle



Article UD 8 Constructions sur une même parcelle



## Article UD 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des équipements publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 75% de la surface de l'unité foncière.

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent déroger à cette règle dans les zones soumises au Plan de Prévention des Risques Inondation. Dans ce cas là, se référer à la réglementation de ce dernier.

## Article UD 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout du toit (3 étages sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable) sauf dans les cas suivants :

En cas d'implantation en limite séparative la hauteur de la construction ne doit pas excéder 9 m, sauf s'il le terrain voisin comporte déjà une construction d'une hauteur supérieure à 9 m.

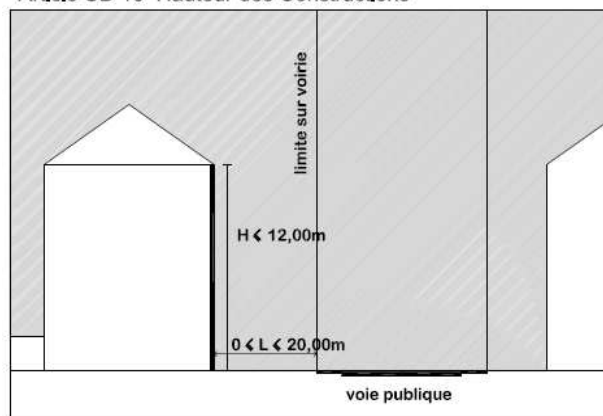
Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximum de la construction ne devra pas excéder le plafond des hauteurs (ligne parallèle à la pente du terrain) fixé à 12 m.

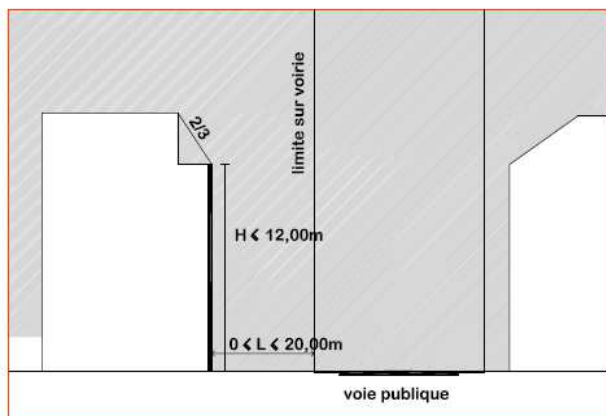
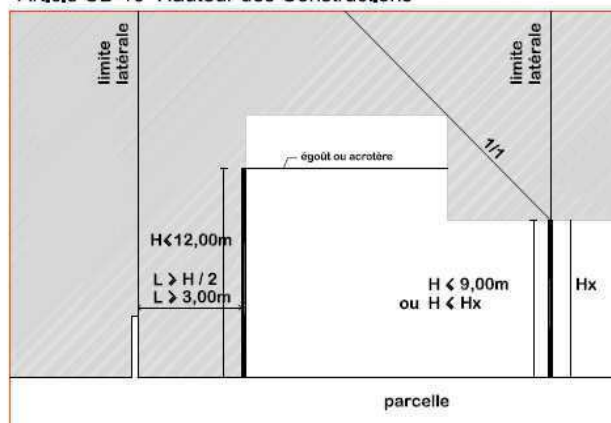
Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies, la règle de hauteur qui s'applique en bordure de la voie la plus large s'appliquera en bordure de la voie la moins large sur une profondeur de 20 mètres au plus.

Article UD 10 Hauteur des Constructions



Article UD 10 Hauteur des Constructions



**Article UD 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Aspect général**

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent respecter le caractère et l'intérêt des ensembles paysagers et bâtis du tissu urbain, par une bonne intégration dans le parcellaire existant, une simplicité de volume, la conservation des caractéristiques architecturales historiques existantes, par une unité d'aspect de matériaux et de teintes.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

**Façades et volume des constructions :**

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

***Bardage / Vêture***

La pose de matériaux de vêture ou de bardage sur pignon ou sur façade cour est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement, en particulier par le choix d'un matériau et d'un coloris adapté.

***Balcons***

Leurs dimensions, leurs dispositions et leur traitement doivent être en harmonie avec la façade. Sur rue, seules les loggias ou les terrasses en retrait de la façade seront autorisées.

**Baies, menuiseries, accessoires des façades :*****Équipements techniques :***

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations, ...) est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement.

**Façades commerciales :**

Les aménagements des façades commerciales sont limités à la hauteur du rez-de-chaussée ; celles-ci doivent s'intégrer dans la composition et le rythme des ouvertures de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

**Toitures :**

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes en ardoises naturelles ou selon l'environnement en tuiles plates petit moule de teinte noire ou brun foncé et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%).

*Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis, ...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.*

Dans le cas d'architectures contemporaines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer pour parties :

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasson (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade,
- devra être défini un rythme régulier d'éléments modulaire à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit,
- dans le cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.
- les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par le matériau de toiture.

#### **Clôtures :**

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés ; ils seront prolongés en tant que besoin, sur la même hauteur, sous réserve du respect des conditions de sécurité des dispositions de circulation sur l'espace public.

En règle générale, les portails d'accès ou portes de garage seront implantés en retrait de 5,00m à l'intérieur de l'unité foncière.

Les espaces sur rue non bâtis doivent être clôturés.

Ces clôtures seront constituées de grilles posées sur mur bahut (de hauteur comprise entre 0,50 à 0,80 mètre maximum), doublées de haies vives d'essences locales.

Les murs de clôtures sur limites séparatives seront réalisés en maçonneries de moellons, ou en maçonneries enduites sur les 2 faces. Leur hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

### **Article UD 12 : Le stationnement**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction et pour chaque agrandissement (seule la SURFACE PLANCHER créée est prise en compte) ou chaque changement de destination de constructions existantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation collective :*

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher de construction. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum

de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation*

1 place de stationnement pour 1 logement devra être aménagée sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles :*

1 place de stationnement pour 5 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage de résidence universitaire mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation :*

1 place de stationnement pour 3 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :*

1 place de stationnement par construction à usage d'habitation doit être aménagée sur la propriété.

- *Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :*

2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER à usage de bureau. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction à usage de bureaux devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :*

50 places de stationnement pour 100 lits. Ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

- *Pour les établissements commerciaux :*

a) Pour toute construction nouvelle à destination d'activités commerciales : il sera demandé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER.

b) Pour l'hébergement hôtelier et touristique : il sera demandé une place de stationnement pour 3 chambres

- *Pour les établissements d'enseignement :*

- a) établissement du premier degré : 2 places de stationnement par classe
- b) établissement du second degré : 5 places de stationnement par classe
- c) université et établissement d'enseignement pour adultes : 40 places de stationnement pour 100 personnes (personnels et étudiants)

*Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes de 20 emplacements pour 100 élèves.*

En cas d'impossibilité d'aménager sur l'unité foncière où se réalise la construction ou l'installation le nombre de places de stationnement (sauf stationnement 2 roues) prescrit au présent article, le pétitionnaire, comme le prévoit l'article L123-1-2 du Code de l'urbanisme, peut :

- a) soit réaliser lui-même lesdites places de stationnement sur un terrain le permettant et distant au plus de 300 mètres de l'unité foncière où se réalise la construction ou l'installation.
- b) soit en justifiant, pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- c) soit en versant la participation prévue par l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes de 20 emplacements pour 100 élèves.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou installations sont le plus directement assimilables.

Il convient de se référer au code de l'urbanisme pour appliquer les cas dérogatoires aux obligations réglementaires.

### **Article UD 13 : Les espaces libres et les plantations**

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer. Ils doivent également être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, ... existants).

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle sauf contraintes liées au projet de construction.

Le pourcentage d'espaces verts végétaux à réaliser devra être au moins de 30 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Sous réserve de capacité de rétention des eaux pluviales satisfaisante les terrasses plantées seront comptabilisées comme espaces verts.

Les aires de plantations inférieures à 2,00m de largeur ne seront pas prises en compte.



Les parties privatives entre l'alignement de la voie et l'aplomb de la façade de la construction devront comporter un traitement paysager végétal.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

#### Article UD 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

# ZONE UE

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions pavillonnaires qui se sont réalisées sur les coteaux Nord et Sud de la ville de Brive. Les constructions sont pour la majeure partie de son territoire à destination de l'habitat.

Le sous-secteur UEa correspond au secteur d'habitat diffus.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectif essentiel de gérer le bâti existant et aménager harmonieusement les surfaces aujourd'hui non bâties.

Cette zone est soumise aux risques (inondation).

### Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- Les locaux à usage industriel, artisanal et commercial non mentionnés à l'article 2
- Les bâtiments agricoles
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- Les carrières.

### Article UE 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements à destination d'activités industrielles, artisanales ou commerciales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. »
- Le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu'elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels par des plantations.
- Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500 m<sup>2</sup> devra consacrer 20 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

### **Article UE 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Voies ouvertes au public (publiques et privées)**

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Elles devront comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **Article UE 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

#### **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.

## Eaux d'assainissement

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de l'Agglomération de Brive.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, lesquels devront être reliés à un exutoire naturel. Une étude de sol déterminera les dispositifs techniques à mettre en œuvre conformément aux normes en vigueur.

### Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle).

## Réseaux électriques et de télécommunication

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

## Diffusions hertziennes

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

## Autres réseaux

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

## Déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Il est préconisé la mise en place d'installations techniques liées à la mise en œuvre d'un compostage collectif. Ces installations seront pensées à l'échelle de tout ou partie de ces opérations.

**Article UE 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Sur les seuls secteurs UEa :**

La façade de tout bâtiment nouveau, à l'exception des équipements techniques publics et des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 m de large par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue. En cas d'impossibilité technique ou topographique, la façade du bâtiment doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 20 m.

**Sur le reste de la zone UE :**

Les façades sur rue, à l'exception des équipements techniques publics et des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des annexes d'habitation d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, doivent s'implanter, suivant le même recul que les constructions voisines dans une limite de 20 m maximum de recul.

Dans le cas où les deux constructions voisines n'ont pas le même retrait, l'implantation se fera par rapport au retrait le plus faible.

**Sur l'ensemble des secteurs UE et UEa :**

En dehors des espaces urbanisés, et conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 étant classée route à grande circulation

Concernant les routes départementales de première catégorie (RD1089 – RD38) :

- un recul de 35 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération
- un recul de 25 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les autres constructions hors agglomération

Concernant les routes départementales de deuxième catégorie (RD57 - RD59 - RD74- RD154 et RD170) :

- un recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération.

## Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

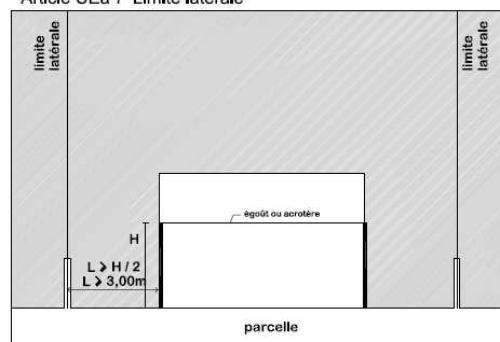
### 1- Marge de retrait par rapport aux limites latérales de l'unité foncière

#### - Sur les seuls secteurs UEa :

Toute construction devra être en retrait des limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 m ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

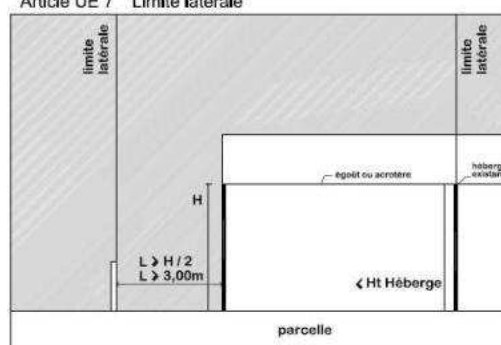
Article UEa 7 Limite latérale



#### - Sur le reste de la zone UE :

Toute construction, qui n'est pas implantée sur une limite latérale, devra être en retrait des limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Article UE 7 Limite latérale



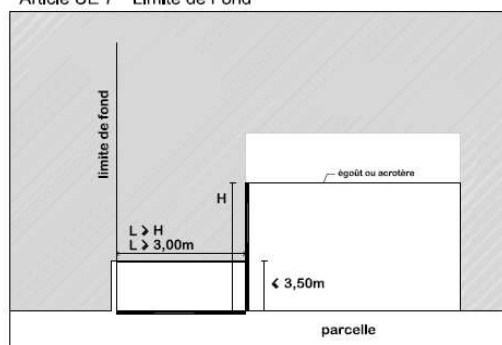
### 2- Marge de retrait par rapport aux limites de fond de l'unité foncière, sur l'ensemble des secteurs UE :

Toute construction jouxtant une limite de fond de l'unité foncière ne peut excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, excepté en cas de présence d'une héberge existante sur la parcelle voisine, où il pourra être autorisé une construction de plus de 3,50 mètres de hauteur, sans jamais pouvoir dépasser le gabarit de l'héberge existante.

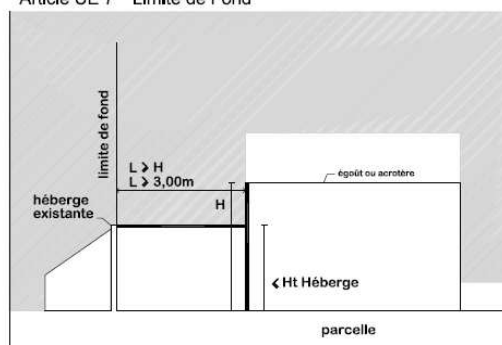
Toute construction d'un étage sur rez-de-chaussée et plus ou dont la hauteur maximale est inférieure à 3.50 m au faîtage ou à l'acrotère et qui ne jouxte pas une limite de fond, doit être implanté à une distance de la limite de fond de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

Article UE 7 Limite de Fond



Article UE 7 Limite de Fond

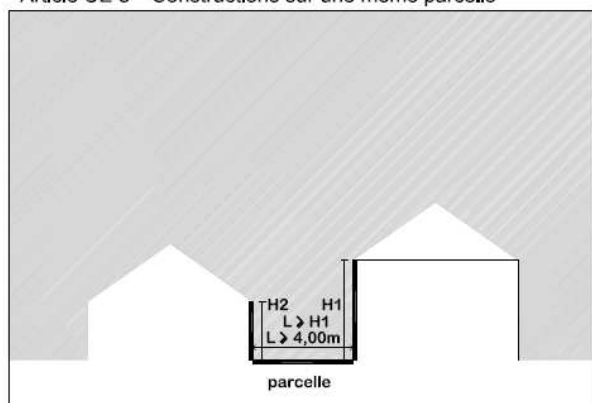


### Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

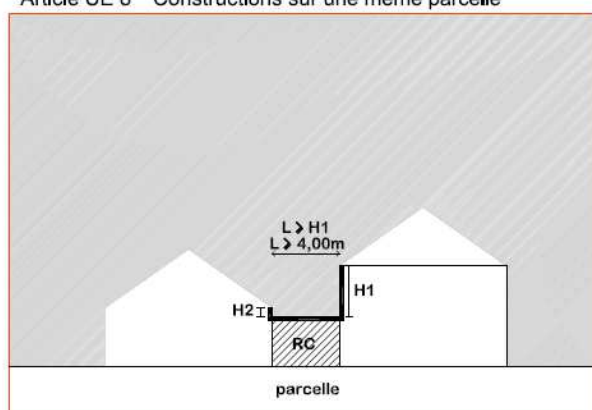
Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance minimale permettant le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et égale au moins à la plus grande hauteur de deux façades, comptées à l'égout depuis le sol naturel ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4,00m.

Lorsqu'un bâtiment à rez-de-chaussée, couvert par une terrasse accessible ou plantée, relie les deux constructions, le calcul est fait à partir du niveau de ladite terrasse.

Article UE 8 Constructions sur une même parcelle



Article UE 8 Constructions sur une même parcelle



### Article UE 9 : L'emprise au sol des constructions

#### Sur les seuls secteurs UEa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

#### Sur le reste de la zone UE :

L'emprise au sol ne peut excéder :

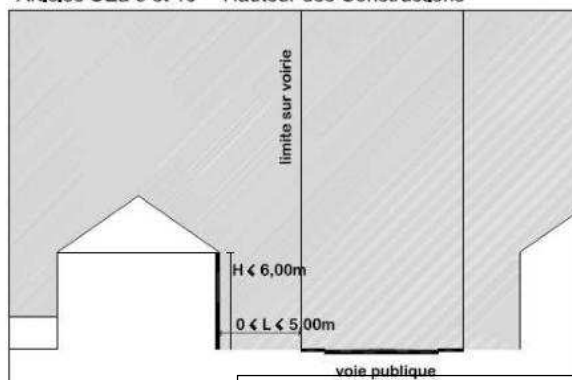
- 35 % de la surface de l'unité foncière dans le cas où les constructions seraient destinées à l'habitat
- 55% de la surface de l'unité foncière dans le cas où les constructions seraient destinées aux commerces et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Article UE 10 : La hauteur maximale des constructions

#### Sur les seuls secteurs UEa :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (1 étage sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable ou 2 étages)

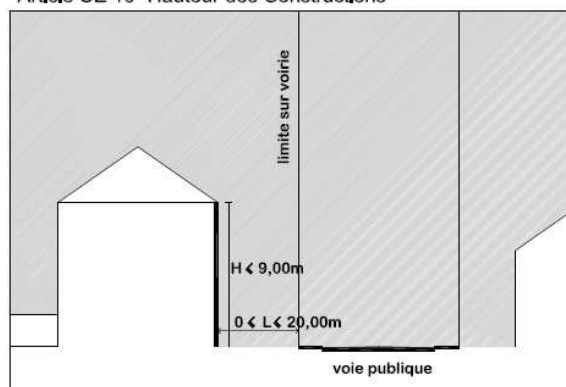
Articles UEa 6 et 10 Hauteur des Constructions



**Sur les seuls secteurs UE :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout du toit (2 étages sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable).

Article UE 10 Hauteur des Constructions

**Dans l'ensemble de la zone UE (UE et UEa) :**

Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximum de la construction ne devra pas excéder le plafond des hauteurs (ligne parallèle à la pente du terrain), fixé à 12 m.

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies, la règle de hauteur qui s'applique en bordure de la voie la plus large s'appliquera en bordure de la voie la moins large sur une profondeur de 20 mètres au plus.

**Article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Aspect général**

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent respecter le caractère et l'intérêt des ensembles paysagers et bâtis du tissu urbain compris entre la première et la seconde ceinture de boulevard de la Ville de Brive-la-Gaillarde, par une bonne intégration dans le parcellaire existant, une simplicité de volume, la conservation des caractéristiques architecturales historiques existantes, par une unité d'aspect de matériaux et de teintes.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

**Façades et volume des constructions :**

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,



**Baies, menuiseries, accessoires des façades :***Equipements techniques :*

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations, ...) est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement.

**Façades commerciales :**

Les aménagements des façades commerciales sont limités à la hauteur du rez-de-chaussée ; celles-ci doivent s'intégrer dans la composition et le rythme des ouvertures de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

**Toitures :**

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes en ardoise naturelles ou selon l'environnement en tuiles plates petit moule de teinte noire ou brun foncé et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%). Les toitures des bâtiments annexes d'habitation pourront disposer de pente inférieure à 35°

Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis, ...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.

Dans le cas d'architectures contemporaines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer pour parties :

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasse (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade,
- devra être défini un rythme régulier d'éléments modulaire à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit,
- dans le cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.
- Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise

**Clôtures :**

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés ; ils seront prolongés en tant que besoin, sur la même hauteur, sous réserve du respect des conditions de sécurité des dispositions de circulation sur l'espace public.

En règle générale, les portails d'accès ou portes de garage seront implantés en retrait de 5,00m à l'intérieur de l'unité foncière.

Les espaces sur rue non bâtis doivent être clôturés.

Ces clôtures seront constituées de grilles posées sur mur bahut (de hauteur comprise entre 0,50 à 0,80 mètre maximum), doublées de haies vives d'essences locales, le tout ne pouvant excéder 1,80 mètres.

Les murs de clôtures sur limites séparatives seront réalisés en maçonneries de moellons, ou en maçonneries enduites sur les 2 faces. Leur hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

## Article UE 12 : Le stationnement

### Dans le seul secteur UEa :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants, des usagers des constructions, des changements de destination et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Dans le reste de la zone UE

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction et pour chaque agrandissement (seule la SURFACE PLANCHER créée est prise en compte) ou chaque changement de destination de constructions existantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation collective :*

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher de construction. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation*

1 place de stationnement pour 1 logement devra être aménagée sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles :*

1 place de stationnement pour 5 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage de résidence universitaire mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation :*

1 place de stationnement pour 3 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :*

1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> doit être aménagée sur la propriété.

- *Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :*

1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER à usage de bureau. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction à usage de bureaux devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :*

50 places de stationnement pour 100 lits. Ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

- *Pour les établissements commerciaux :*

a) Pour toute construction nouvelle à destination d'activités commerciales : il sera demandé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER.

b) Pour les hôtels : il sera demandé une place de stationnement pour 3 chambres

- *Pour les établissements d'enseignement :*

a) établissement du premier degré : 2 places de stationnement par classe

b) établissement du second degré : 5 places de stationnement par classe

c) université et établissement d'enseignement pour adultes : 40 places de stationnement pour 100 personnes (personnels et étudiants)

*Ces établissements doivent aussi comporter un espace de stationnement pour les deux-roues calculé sur la base de 20 emplacements pour 100 élèves.*

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou installations sont le plus directement assimilables.

Il convient de se référer au code de l'urbanisme pour appliquer les cas dérogatoires aux obligations réglementaires.

### Article UE 13 : Les espaces libres et les plantations

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer. Ils doivent également être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, ... existants).

Les plantations existantes pourront être conservées ou remplacées. Tout espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle sauf contraintes liées au projet de construction.

Le pourcentage d'espaces verts végétaux à réaliser devra être au moins de :

- 35 % de la surface pour les unités foncières affectées à l'habitat
- 20 % de la surface pour les unités foncières affectées aux commerces

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles sont proscrits.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface.

Sous réserve de capacité de rétention des eaux pluviales satisfaisante les terrasses plantées seront comptabilisées comme espaces verts.

Les aires de plantations inférieures à 2,00m de largeur ne seront pas prises en compte.

Les parties privatives entre l'alignement de la voie et l'aplomb de la façade de la construction devront comporter un traitement paysager végétal.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

#### Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

# ZONE UF

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone regroupe les quartiers à vocation d'activités qui accueillent des constructions industrielles, commerciales ou artisanales.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter la diversité des activités économiques de la commune
- de permettre le développement qualitatif des activités et une bonne insertion dans leur environnement.

Sur le seul sous-secteur UFt :

- de permettre l'installation d'habitat adapté telle que les caravanes, .... constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Cette zone est soumise aux risques (risque inondation, risque technologique).

### Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- Les logements non mentionnés à l'article UF2
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Les carrières
- Les bâtiments agricoles

Sur le seul sous-secteur UFt sont interdits,

- Les logements non mentionnés à l'article UF2
- Les carrières
- Les bâtiments agricoles

### Article UF 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements à destination d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
- La création d'ICPE sous réserve de la législation en vigueur et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Le logement de fonction est dans ce cas limité à 1 par unité foncière, il doit être réalisé dans le corps du bâtiment d'activité (sauf en cas d'impossibilité pour raison de sécurité) et la SURFACE PLANCHER affectée au logement doit être inférieure à 80 m<sup>2</sup>.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article

Sur le seul sous-secteur UFt :

- Le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu'elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels par des plantations.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

### **Article UF 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Voies ouvertes au public**

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

**Article UF 4 : Les conditions de desserte par les réseaux****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.

**Eaux d'assainissement**Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de l'Agglomération de Brive-La-Gaillarde.

Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle).

**Réseaux électriques et de télécommunication**

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

**Diffusions hertziennes**

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

**Autres réseaux**

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

**Déchets**

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers à déchets et de tri sélectif.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas

**Article UF 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article UF 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé pour le sous-secteur UFt

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise de la voie publique.

Un retrait supérieur peut être néanmoins observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature même de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,...).

**Concernant les routes départementales de première catégorie (RD38) :**

- un recul de 35 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération
- un recul de 25 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les autres constructions hors agglomération

**Concernant les routes départementales de deuxième catégorie (RD57 - RD59 - RD74- RD154 et RD170) :**

- un recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération

**En dehors des espaces urbanisés**, et conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1089 étant classée route à grande circulation

**Article UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 6 m.

Pour les parcelles linéaires ayant une façade inférieure à 15 m, la construction pourra être implantée sur une limite séparative. En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Sur le seul sous-secteur UFt :

Toute construction devra être en retrait des limites séparatives latérales et du fond de l'unité foncière, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 m ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.



**Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës (hors annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>), implantées sur une même unité foncière, doivent être séparées par une distance minimale permettant le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Sur le seul sous-secteur UFt :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance minimale permettant le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

**Article UF 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé en UF ;

Sur le seul sous-secteur UFt :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

**Article UF 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 24 m comptés à l'égout du toit à partir du terrain naturel.

Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

Sur le seul sous-secteur UFt :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (1 étage sur rez-de-chaussée).

**Article UF 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Aspect général**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées. Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles H.Q.E.® (Haute Qualité Environnementale) concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

**Façades**

Un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, ouvrages, clôtures, et espaces paysagers interne à la zone, des perspectives et des vues à partir des voies bordant la zone. Des règles générales sont édictées concernant l'aspect extérieur des constructions en vue de l'intégration générale et de la recherche d'une bonne image pour l'ensemble des zones UF :

- Pour les matériaux de façade, ceux de toitures et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.
- Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.
- Le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction.
- Le nombre de couleurs apparentes se limitera à 3 par construction. L'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est à proscrire.
- Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

#### **Toitures**

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés.

#### **Clôtures**

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

##### *Clôtures : En bordure des voies publiques ou privées communes*

Elles devront être constituées par des grillages dont les mailles pourront être soudées. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Tout écran opaque est interdit mais, ces clôtures pourront être doublées par une haie vive taillée dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

##### *En bordure des limites de côté ou de fond de l'unité foncière*

Les clôtures seront constituées par des grillages à mailles simples ou soudées. Ces grillages pourront être posés sur une semelle en maçonnerie de béton à arêtes arrondies dont la hauteur ne dépassera en aucun cas le sol voisin. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 2 mètres. Elles devront pouvoir être facilement et rapidement démontées ou abattues.

#### **Adaptation des constructions à la topographie.**

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

Sur le seul sous-secteur UFt :

#### **Aspect général**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

#### **Façades et volume des constructions :**

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).

- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

**Baies, menuiseries, accessoires des façades :***Équipements techniques :*

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations, ...) est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement.

**Toitures :**

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes selon l'environnement en tuiles plates petit moule de teinte noire ou brun foncé ou de bac acier de teinte noire mat ou brun foncé mat et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%). Les toitures des bâtiments annexes d'habitation pourront disposer de pente inférieure à 35°

Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis, ...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer :

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasson (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade,
- devra être défini un rythme régulier d'éléments modulaire à planter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit,
- dans le cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.
- Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise

**Clôtures :**

En règle générale, les portails d'accès ou portes de garage seront implantés en retrait de 5,00m à l'intérieur de l'unité foncière.

Afin de diminuer les nuisances sonores et visuelles les merlons sont autorisés en limite de la voie publique. Ils pourront être, suivant les éléments constitutifs de l'environnement, en terre et végétalisés, ... Une haie végétale pourra être plantée devant les merlons côté voie publique.

Les clôtures seront constituées par des grillages à mailles simples ou soudées. La hauteur de ces clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. Elles pourront être doublées de haies vives d'essences locales, le tout ne pouvant excéder 1,80 mètre.

**Article UF 12 : Le stationnement**

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles

- les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique et de préférence à l'arrière des bâtiments. Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- *Pour les établissements industriels :*

Toute construction à usage d'activités industrielles devra prévoir la réalisation de places de stationnement calculée sur la base de 20 % minimum de la SURFACE PLANCHER ainsi que la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 0,5 % minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les constructions à usage de bureau :*

Toute construction à usage de bureaux devra prévoir la réalisation de places de stationnement calculée sur la base de 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ainsi que la réalisation de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite :*

50 places de stationnement pour 100 lits. Ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

- *Pour les établissements commerciaux ou artisanaux :*

Toute construction à usage d'activités commerciales ou artisanales devra prévoir la réalisation de places de stationnement calculé sur la base de 25 % minimum de la SURFACE PLANCHER ainsi que la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 0,5 % minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 4 m<sup>2</sup>.

- *Pour les établissements hôteliers ou para hôteliers :*

Une place de stationnement pour 3 chambres

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou installations sont le plus directement assimilables.

Sur le seul sous-secteur UFt :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants, des usagers des constructions, des changements de destination et des installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il convient de se référer au code de l'urbanisme pour appliquer les cas dérogatoires aux obligations réglementaires.

### Article UF 13 : Les espaces libres et les plantations

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, ... existants).

Les plantations existantes pourront être conservées ou remplacées. Tout espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle sauf contraintes liées au projet de construction.

Le pourcentage d'espaces verts végétaux à réaliser devra être au moins de 20% de la surface de l'unité foncière.

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles sont proscrits.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface.

Les aires de plantations inférieures à 2 m de largeur ne seront pas prises en compte.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Sur le seul sous-secteur UFt :

. Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer. Ils doivent également être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, existants).

. Les plantations existantes pourront être conservées ou remplacées. Tout espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle sauf contraintes liées au projet de construction.

. Le pourcentage d'espaces verts végétaux à réaliser devra être au moins de 35 % de la surface de l'unité foncière

. Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles sont proscrits.

. Il est souhaitable que les aires de stationnement et voiries soient plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface.

Sous réserve de capacité de rétention des eaux pluviales satisfaisante les terrasses plantées seront comptabilisées comme espaces verts.

. Les parties privatives entre l'alignement de la voie et l'aplomb de la façade de la construction devront comporter un traitement paysager végétal.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### Article UF 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

# ZONE UFz

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone UFz est une zone à vocation d'activités qui accueillent des constructions industrielles, commerciales ou artisanales et intégré à un périmètre de ZAC, la ZAC Brive Ouest.

Cette zone est soumise aux risques (risque inondation, risque technologique).

### Article UFz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits dans la zone UFz :

- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-après
- Les lotissements destinés à recevoir des bâtiments à usage d'habitations.
- Les constructions à usage de commerce de détail.
- Les constructions liées à des exploitations agricoles ou forestières.
- L'ouverture de carrières nouvelles.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux dès qu'ils sont ouverts au public.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois.

### Article UFz 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

La construction de bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, hôteliers, de services publics ou d'intérêts collectifs ou de bureau soumis ou non à l'autorisation ou à la déclaration prévue par la Loi du 19 juillet 1976 ce, sous réserve que leurs projets de construction soient élaborés en accord avec la Commune de Brive et que les charges d'équipements internes à leur réalisation et celles nécessitées par les raccordements aux divers réseaux publics existants soient prises en charge par le pétitionnaire.

La construction de bâtiments d'habitation et de leurs annexes peut être autorisée lorsque ces bâtiments sont nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des Services Généraux.

Certaines installations classées soumises à l'autorisation prévue par la Loi du 19 juillet 1976 et qui peuvent être jugées particulièrement dangereuses pour l'environnement, ou à cause des nuisances qu'elles peuvent créer (odeurs, émanations nuisibles ou dangereuses, altération des eaux, danger d'explosion, etc.) comme les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés,... peuvent être autorisées si le pétitionnaire justifie des dispositions qu'il prendra pour éviter la dégradation de l'environnement et supprimer les causes de nuisances.

Toutefois la loi du 22 juillet 1987 impose de ne pas remettre en cause la situation existante : cela suppose implicitement de ne pas imposer à une construction des contraintes trop fortes qui conduiraient en définitive à remettre en cause son existence. De ce fait, il convient de laisser à

chaque construction existante, une possibilité d'extension, compatible avec le développement normal de l'activité existante.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation des Plans de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 mètre.

### Article UFz 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès :

Pour être constructibles, les unités foncières doivent disposer sur la voie publique ou privée commune qui les dessert, d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds d'une largeur de chaussée au moins égale à 7 mètres.

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées communes nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 12 mètres et une largeur de chaussée au moins égale à huit 8 mètres. Des pans coupés de 5 mètres au moins devront être réalisés à l'intersection des voies.

Dans tous les cas, les voies en impasse de plus de 100 mètres sont interdites et devront comporter dans leur partie terminale une palette de retournement satisfaisant aux exigences de sécurité et de desserte des véhicules d'incendie et de la sécurité civile.

### Article UFz 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

#### Eau :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable sera raccordée obligatoirement au réseau public de distribution, celui-ci devant avoir une capacité suffisante.

#### Assainissement :

##### Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les règlements en vigueur.

##### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au moyen de canalisations souterraines et étanches dans le réseau public d'assainissement.

Tout raccordement aux réseaux publics devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès des Services Techniques de la Ville de BRIVE.

#### Réseaux électriques et de télécommunications

Tout raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique devra être obligatoirement réalisé en souterrain.

Le raccordement au réseau téléphonique devra être réalisé en souterrain.

#### Diffusions Hertziennes :

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence.

Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

#### Article UFz 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

#### Article UFz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction à usage industriel, artisanal, commercial, hôteliers, de services publics ou d'intérêts collectifs ou de bureau doit être implantée à 11 mètres au moins des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes de 19 mètres de plate forme ou des voies principales d'accès à la zone et à 8 mètres pour les autres plates-formes.

#### Article UFz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction à usage industriel, artisanal, commercial, hôteliers, de services publics ou d'intérêts collectifs ou de bureau doit être implantée à une distance, de ou des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur et cette distance ne devra jamais être inférieure à 6 mètres.

La hauteur de la construction est comptée à l'égout du toit à partir du sol naturel.

Les accès nécessaires aux Services de lutte contre l'incendie seront délimités.

#### Article UFz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

#### Article UFz 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### Article UFz 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

#### Article UFz 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'emploi à nu en parement extérieur de certains matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc. est interdit.

##### **Clôtures :**

En bordure des voies publiques ou privées communes :

Elles seront constituées par des grillages à mailles soudées.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Tout écran opaque est interdit.



Ces clôtures peuvent être doublées par une haie vive taillée dont la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

En bordure des limites de côté ou de fond de l'unité foncière :

Elles seront constituées par des grillages à mailles soudées.

La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Elles doivent pouvoir être facilement et rapidement démontées ou abattues.

Tout écran opaque est interdit.

Ces clôtures seront doublées par une haie vive taillée ou arbustive dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Inscriptions publicitaires :

Seules sont admises sur les bâtiments les enseignes relatives à la raison sociale des établissements.

Ces enseignes seront de type ajourée, dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre et dont la surface totale sera de 20 mètres carrés au maximum.

Ces enseignes seront intégrés dans la façade du bâtiment et ne dépasseront pas l'acrotère.

Ces enseignes font parties intégrantes du projet architectural et en tant que telles doivent être remises dès le dépôt du permis de construire.

Les totems sont interdits.

## Article UFz 12 : Le stationnement

Pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial :

Il doit être réservé sur l'unité foncière une place de stationnement par 60 mètres carrés de surface de plancher de la construction.

Toutefois, le nombre de places de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à une place de stationnement par 200 mètres carrés de surface de plancher de la construction si la densité des locaux à usage industriel ou artisanal doit être inférieure à un emploi par 25 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les commerces, services publics ou d'intérêts collectifs et bureaux :

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brut de l'établissement.

Pour les hôtels :

Une place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les salles de restaurant :

Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de salles de restaurant.

## Article UFz 13 : Les espaces libres et les plantations

Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Il doit être planté, au moins, un arbre de haute tige par 100 mètres carrés d'espaces verts.

Des écrans boisés et paysagés (merlons, mouvement de terres) doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 mètres carrés.

## Article UFz 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

# ZONE UH

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone concerne la caserne militaire située à l'Est de la Commune de Brive.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels de conforter l'activité de la caserne.

Cette zone peut être soumise aux aléas mouvement de terrains.

### Article UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article UH 2 est interdite.

### Article UH 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de la caserne
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou au fonctionnement de la caserne.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation des Plans de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 mètre.

### Article UH 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

#### Article UH 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

##### 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.

##### Eaux d'assainissement

###### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de l'Agglomération de Brive La Gaillarde

###### Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

###### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.

En cas d'impossibilité d'infiltration à justifier, celles-ci feront l'objet de rétentions en surface avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles peuvent faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial et à défaut dans le réseau d'assainissement.

##### Réseaux électriques et de télécommunication

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

##### Diffusions hertziennes

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

## Autres réseaux

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

## Déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers à déchets et de tri sélectif.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

### Article UH 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance d'au moins 8 m de la limite d'emprise de la voie publique.

#### Concernant les routes départementales de première catégorie (RD1089 – RD38) :

- un recul de 35 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération
- un recul de 25 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les autres constructions hors agglomération

#### Concernant les routes départementales de deuxième catégorie (RD57 - RD59 - RD74- RD154 et RD170) :

- un recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération

### Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 6 m. La hauteur de la construction est comptée à l'égout du toit à compter du sol naturel.

Ces marges doivent rester libres de toute occupation (abris, dépôts, stockage à l'air libre) et ne gêner en rien les accès nécessaires aux services de lutte contre l'incendie.

Toutefois, les constructions nécessaires pour assurer le gardiennage, la surveillance pourront, si elles sont implantées à l'alignement, jouxter les limites latérales de l'unité foncière.

### Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

**Article UH 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article UH 10 : La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article UH 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

**Article UH 12 : Le stationnement**

Non réglementé.

**Article UH 13 : Les espaces libres et les plantations**

Non réglementé.

**Article UH 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

# ZONE UV

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux villages hameaux brivistes du Sud de la commune qui disposent d'une forme urbaine spécifique répondant aux caractéristiques des bourgs ruraux anciens.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels de préserver le caractère traditionnel de ces villages et la qualité de leurs paysages.

Cette zone peut être soumise aux aléas mouvement de terrains.

### Article UV 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone UV :

- Les locaux industriels
- Les bâtiments agricoles sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- Les carrières

### Article UV 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements à destination d'activités artisanales ou commerciales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. »
- L'extension des bâtiments agricoles sous condition qu'ils ne présentent pas de nuisances
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou lorsqu'elle est nécessaire à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à condition que cette modification soit adaptée au modelé du terrain naturel : limiter les remblais ou ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels par des plantations et des végétalisations. Les enrochements visibles sont proscrits.
- Le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

### **Article UV 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Voies ouvertes au public**

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Elles devront comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **Article UV 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

#### **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.

#### **Eaux d'assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de l'Agglomération de Brive-La-Gaillarde

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, lesquels devront être reliés à un exutoire naturel. Une étude de sol déterminera les dispositifs techniques à mettre en œuvre conformément aux normes en vigueur.

#### Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle).

#### **Réseaux électriques et de télécommunication**

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

#### **Diffusions hertziennes**

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

#### **Autres réseaux**

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

#### **Déchets**

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Il est préconisé la mise en place d'installations techniques liées à la mise en œuvre d'un compostage collectif. Ces installations seront pensées à l'échelle de tout ou partie de ces opérations.

### **Article UV 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.



**Article UV 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement des constructions voisines existantes, dans une limite de 20 m maximum de recul à l'exception des constructions publiques ou d'intérêt collectif qui pourront proposer une modification de l'aménagement de l'espace public.

Dans le cas où les deux constructions voisines n'ont pas le même retrait, la construction projetée favorisera la continuité du front bâti existant sur rue.

**Concernant les routes départementales de première catégorie (RD1089 – RD38) :**

- un recul de 35 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération
- un recul de 25 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les autres constructions hors agglomération

**Concernant les routes départementales de deuxième catégorie (RD57 - RD59 - RD74- RD154 et RD170) :**

- un recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération

**Article UV 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Marge de retrait par rapport aux limites latérales de l'unité foncière**

Toute construction, qui n'est pas implantée sur une limite latérale, devra être en retrait des limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

**Marge de retrait par rapport aux limites de fond de l'unité foncière**

Toute construction jouxtant une limite de fond de l'unité foncière ne peut excéder une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, excepté en cas de présence d'une héberge existante sur la parcelle voisine, où il pourra être autorisé une construction de plus de 3,50 mètres de hauteur, sans jamais pouvoir dépasser le gabarit de l'héberge existante.

Toute construction d'un étage sur rez-de-chaussée et plus doit être implantée à une distance de la limite de fond de l'unité foncière, au moins égale à sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

**Article UV 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës (hors annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>), implantées sur une même unité foncière, doivent permettre l'accès des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

**Article UV 9 : L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la surface de l'unité foncière.

**Article UV 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur de toute construction ne pourra excéder la largeur de la voie, en bordure de laquelle elle est édifiée, cette largeur étant augmentée de la marge de recul éventuelle par rapport à l'alignement.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (1 étage sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximum de la construction ne devra pas excéder le plafond des hauteurs (ligne parallèle à la pente du terrain), fixé à 9 mètres.

Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

**Article UV 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Aspect général**

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent, par leur implantation, leur volumétrie, le choix des matériaux, leur aspect et leurs teintes, respecter le caractère et l'intérêt des ensembles paysagers et bâtis dans lesquels elles sont situées.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale (cibles H.Q.E.® Haute Qualité Environnementale) ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

**Constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

**Façades et volume des constructions :**

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

La pierre naturelle constitue le choix du matériau de façade à privilégier

Dans le cas d'une recherche d'expression architecturale contemporaine ou issue d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale, il pourra être autorisé l'association d'autres matériaux de façade, sous réserve d'en limiter le nombre et du respect des coloris du nuancier façades, établi par la Ville.

***Bardage / Vêture***

La pose de matériaux de vêture ou de bardage en façade est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement, en particulier par le choix d'un matériau et d'un coloris adapté.

***Balcons / Terrasses***

Leurs dimensions, leurs dispositions et leur traitement doivent être en harmonie avec la façade.

**Baies, menuiseries, accessoires des façades :*****Portes, Fenêtres et portes de garages :***

Les choix des types de menuiseries, leurs dimensions, leur ordonnancement et leur coloris favoriseront une bonne insertion des façades dans l'environnement paysager.

***Volets / Stores :***

Les volets et les stores devront être en harmonie avec la façade.

Les coffres de volets roulants seront de préférence encastrés, sans jamais être en saillie par rapport à la façade.

Les ferrures des volets battants devront être peintes de la teinte des volets.

La couleur des stores sera unie.

***Equipements techniques :***

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations, récupérateurs d'eau de pluie, alimentations en eau ou en électricité, pompes diverses, est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement.

Il sera exigé que la mise en œuvre de matériaux traditionnels soit conforme aux techniques locales (taille de pierre, jointoiement, nature des enduits, module des ardoises, proportions des baies, dimensions des carreaux de fenêtres etc.).

**Toitures**

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes en ardoises naturelles ou de matériau d'aspect, de forme, de couleur similaires et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%).

Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis, ...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.

Dans le cas d'architectures contemporaines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer pour parties :

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasson (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

La pose de panneaux solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes permettant d'en limiter l'impact visuel.

- le coloris du matériau de la couverture concernée sera gris foncé teinte ardoise,
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leur dessin sera simple, proportionné à la surface du pan de toiture,
- leur implantation respectera la composition de la toiture et de la façade, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit, ,
- dans le cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.

## Clôtures

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière, et être en cohérence avec le bâti et les structures paysagères existants, afin de limiter leur impact dans l'environnement paysager.

Les clôtures sur domaine public ne devront pas dépasser 1m 80, constitués d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive.

En règle générale, les portails d'accès seront implantés en retrait de 5,00 m minimum à l'intérieur de l'unité foncière.

## Adaptation des constructions à la topographie

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.

L'implantation et l'orientation des constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec l'environnement et la topographie existant, afin de limiter au maximum les modifications du terrain naturel.

Les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elles sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des constructions, devront être adaptées au modelé du terrain naturel et intégrées à l'environnement paysager.

Les remblais seront limités à 2 m de hauteur maximum et toujours entièrement plantés et végétalisés ; les enrochements visibles sont proscrits.

## Article UV 12 : Le stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction et pour chaque agrandissement (seule la SURFACE PLANCHER créée est prise en compte) ou chaque changement de destination de constructions existantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation collective :*

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher de construction. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :*

1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> doit être aménagée sur la propriété.

- *Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :*

1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER à usage de bureau. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction à usage de bureaux devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimale de 5 m<sup>2</sup>.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou installations sont le plus directement assimilables.

*Comme le prévoit l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme :*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations du premier alinéa de l'article L123-1-2, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

## Article UV 13 : Les espaces libres et les plantations

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer dans le but de favoriser une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, ... existants) dans l'environnement.

Toutes les plantations ou surfaces boisées existantes doivent être conservées et entretenues.

Le pourcentage d'espaces verts végétaux à réaliser au niveau du sol devra être au moins de 40 % de la surface de l'unité foncière.

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles sont proscrits.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### Article UV 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
AU	Zones ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité des réseaux et du respect des orientations d'aménagement.
AUv	Zones ouvertes à l'urbanisation aux abords de villages brivistes sous réserve de la capacité des réseaux et du respect des orientations d'aménagement.
AUz	Zone correspondant au secteur de l'ancien aérodrome de BRIVE-LAROCHE, entrée de ville Ouest.
2AU	Zones non ouvertes à l'urbanisation prévues à terme en secteurs à urbaniser.

# ZONE AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement, pièce du P.L.U. opposable aux tiers.

Les futurs aménageurs et constructeurs devront privilégier le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, toitures végétalisées, ...).

Cette zone comprend un sous-secteur AUv correspondant à des extensions urbaines de certains villages des coteaux Sud.

Cette zone peut être soumise aux risques.

### Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les bâtiments industriels
- Les entrepôts commerciaux lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les bâtiments agricoles

### Article AU 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement constitutif de schéma de secteur (pièce 3 du dossier PLU)
- La réalisation de constructions nouvelles à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot ou sur une superficie minimale de 5.000 m<sup>2</sup> hormis sur les secteurs AUv. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité.
- Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500 m<sup>2</sup> devra consacrer 20 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas aux zones AUv.



- Les établissements à destination d'activités artisanales ou commerciales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et qu'ils n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. »
- L'extension de constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 % de la superficie existante du bâtiment et 250 m<sup>2</sup> de surface plancher au total (ancien + nouveau).
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité : limiter les remblais ou ouvrages de soutènements importants (2 m maximum de hauteur) et les impacts visuels par des plantations et des végétalisations. Les enrochements visibles sont proscrits
- Le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve d'insertion paysagère de qualité des voiries, structures et infrastructures associées.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

### Article AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

La création de voies nouvelles, le choix de leur tracé, de leur topographie et de leur traitement devra permettre d'en limiter au maximum l'impact visuel dans le paysage, et respecter un plan d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération préalablement autorisé.

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagés, sans pouvoir être inférieur à 4 (quatre) mètres de largeur.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

En règle générale, les voies en impasse sont à éviter ; dans le cas contraire, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur et devra comporter un espace de retournement permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

#### Article AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

##### 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.

##### Eaux d'assainissement

###### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de l'Agglomération de Brive-La-Gaillarde.

###### Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

###### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle).

##### Réseaux électriques et de télécommunication

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

##### Diffusions hertziennes

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

##### Autres réseaux

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

##### Déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Il est préconisé la mise en place d'installations techniques liées à la mise en œuvre d'un compostage collectif. Ces installations seront pensées à l'échelle de tout ou partie de ces opérations.

#### **Article AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Dans les seuls secteurs AU :**

La façade de tout bâtiment nouveau, à l'exception des équipements techniques publics et des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des annexes d'habitation d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m de large par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'y substitue.

D'autres implantations sont toutefois possibles en fonction des contraintes liées à la topographie ou au paysage urbain avoisinant.

##### **Dans les seuls secteurs AUv :**

Les façades sur rue, à l'exception des équipements techniques publics et des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, doivent s'implanter à l'alignement ou en suivant le même recul que les constructions voisines.

Dans le cas où les deux constructions voisines n'ont pas le même retrait, l'implantation se fera par rapport au retrait le plus faible.

##### **Dans l'ensemble des secteurs AU (AU et AUv) :**

En dehors des espaces urbanisés, et conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20. Seul le secteur AU de la Fournade est concerné par cette disposition.

Concernant les routes départementales de première catégorie (RD1089 – RD38) :

- un recul de 35 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération
- un recul de 25 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les autres constructions hors agglomération

Concernant les routes départementales de deuxième catégorie (RD57 - RD59 - RD74- RD154 et RD170) :

- un recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération

**Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dans les seuls secteurs AU :**

La construction doit être implantée :

- d'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 15 mètres.
- sur une limite latérale ou en retrait des limites lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 15 mètres. En cas de retrait par rapport aux limites séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 m ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

**Dans les seuls secteurs AUv :**

La construction doit être implantée :

- d'une limite latérale à l'autre lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure à 10 mètres.
- sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la façade sur voie est comprise entre 10 mètres et 20 m.
- en retrait des deux limites latérales lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure à 20 m.

En cas de retrait par rapport à une ou deux limites séparatives latérales, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (garages, remises, abris de jardin, ...) à la construction principale doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 mètres à l'égout. En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

**Dans l'ensemble de la zone AU (secteurs AU et AUv) :**

Le bassin des piscines de plein air devra dans tous les cas être implanté à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives.

**Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance minimale permettant le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et égale au moins à la plus grande hauteur de deux façades, comptées à l'égout depuis le sol naturel ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

Lorsqu'un bâtiment à rez-de-chaussée, couvert par une terrasse accessible ou plantée, relie les deux constructions, le calcul est fait à partir du niveau de ladite terrasse.

#### Article AU 9 : L'emprise au sol des constructions

##### Dans les seuls secteurs AU :

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 35% de la surface de l'unité foncière dans le cas où les constructions seraient destinées à l'habitat
- 65 % de la surface de l'unité foncière dans le cas où les constructions seraient destinées aux équipements publics

##### Dans les seuls secteurs AUv :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la surface de l'unité foncière.

#### Article AU 10 : La hauteur maximale des constructions

##### Dans les seuls secteurs AU :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 m à l'égout du toit (3 étages) pour les bâtiments collectifs
- 6 m à l'égout du toit (1 étage + un niveau de combles) pour les constructions individuelles ou en bande
- 9 m à l'égout du toit (2 étages + un niveau de combles) pour les équipements publics

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures, sans toutefois dépasser 12 mètres de hauteur à l'égout du toit.

##### Dans les seuls secteurs AUv :

La hauteur de toute construction, hauteur telle qu'elle est précédemment définie ne pourra excéder la largeur de la voie, en bordure de laquelle elle est édifiée, cette largeur étant augmentée de la marge de recul éventuelle par rapport à l'alignement.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (1 étage sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximum de la construction ne devra pas excéder le plafond des hauteurs (ligne parallèle à la pente du terrain), fixé à 12 mètres.

Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

##### Dans l'ensemble de la zone AU (secteurs AU et AUv) :

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

**Article AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****▪ Dans les seuls secteurs AU :****Aspect général**

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent respecter le caractère et l'intérêt des ensembles paysagers et bâtis du tissu urbain compris entre la première et la seconde ceinture de boulevard de la Ville de Brive-la-Gaillarde, par une bonne intégration dans le parcellaire existant, une simplicité de volume, la conservation des caractéristiques architecturales historiques existantes, par une unité d'aspect de matériaux et de teintes.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

**Façades et volume des constructions :**

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises : :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

**Baies, menuiseries, accessoires des façades :***Equipements techniques :*

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations, ...) est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement.

**Façades commerciales :**

Les aménagements des façades commerciales sont limités à la hauteur du rez-de-chaussée ; celles-ci doivent s'intégrer dans la composition et le rythme des ouvertures de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

**Toitures :**

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes en ardoises naturelles ou selon l'environnement en tuiles plates petit moule de teinte noire ou rouge vieilli et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%).

Les toitures des bâtiments annexes d'habitation pourront disposer de pente inférieure à 35°.

Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis, ...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.

Dans le cas d'architectures contemporaines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer pour parties :

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasson (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé.

L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- leur dessin sera simple, respectant la composition de la toiture et de la façade,
- devra être défini un rythme régulier d'éléments modulaire à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leurs dimensions totales seront proportionnées par rapport à la surface du pan de toiture, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit,
- dans la cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.
- Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par l'ardoise.

### Clôtures :

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés ; ils seront prolongés en tant que besoin, sur la même hauteur, sous réserve du respect des conditions de sécurité des dispositions de circulation sur l'espace public.

En règle générale, les portails d'accès ou portes de garage seront implantés en retrait de 5,00m à l'intérieur de l'unité foncière.

Les espaces sur rue non bâtis doivent être clôturés.

Ces clôtures seront constituées de grilles posées sur mur bahut (de hauteur comprise entre 0,50 à 0,80 mètre maximum), doublées de haies vives d'essences locales.

Les murs de clôtures sur limites séparatives seront réalisés en maçonneries de moellons, ou en maçonneries enduites sur les 2 faces. Leur hauteur ne doit pas être supérieure à 2 mètres. La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

- **Dans les seuls secteurs AUv :**

### Aspect général

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent, par leur implantation, leur volumétrie, le choix des matériaux, leur aspect et leurs teintes, respecter le caractère et l'intérêt des ensembles paysagers et bâtis dans lesquels elles sont situées.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale (cibles H.Q.E.® Haute Qualité Environnementale) ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

### Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### **Façades et volume des constructions :**

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces.

La pierre naturelle constitue le choix du matériau de façade à privilégier.

Dans le cas d'une recherche d'expression architecturale contemporaine ou issue d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale, il pourra être autorisé l'association d'autres matériaux de façade, sous réserve d'en limiter le nombre et du respect des coloris du nuancier façades, établi par la Ville.

#### *Bardage / Vêtue*

La pose de matériaux de vêtue ou de bardage en façade est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement, en particulier par le choix d'un matériau et d'un coloris adapté.

#### *Balcons / Terrasses*

Leurs dimensions, leurs dispositions et leur traitement doivent être en harmonie avec la façade.

#### **Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

##### *Portes, Fenêtres et portes de garages :*

Les choix des types de menuiseries, leurs dimensions, leur ordonnancement et leur coloris favoriseront une bonne insertion des façades dans l'environnement paysager.

##### *Volets / Stores :*

Les volets et les stores devront être en harmonie avec la façade.

Les coffres de volets roulants seront de préférence encastrés, sans jamais être en saillie par rapport à la façade.

Les ferrures des volets battants devront être peintes de la teinte des volets.

La couleur des stores sera unie.

##### *Equipements techniques :*

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations, récupérateurs d'eau de pluie, alimentations en eau ou en électricité, pompes diverses, est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement.

Il sera exigé que la mise en œuvre de matériaux traditionnels soit conforme aux techniques locales (taille de pierre, jointoiement, nature des enduits, module des ardoises, proportions des baies, dimensions des carreaux de fenêtres etc.).



## Toitures

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes en ardoises naturelles ou de matériau d'aspect, de forme, de couleur similaires et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%).

Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis, ...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.

Dans le cas d'architectures contemporaines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer pour parties :

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasson (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

La pose de panneaux solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes permettant d'en limiter l'impact visuel.

- le coloris du matériau de la couverture concernée sera gris foncé teinte ardoise,
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leur dessin sera simple, proportionné à la surface du pan de toiture,
- leur implantation respectera la composition de la toiture et de la façade, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit, ,
- dans la cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.

## Clôtures

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière, et être en cohérence avec le bâti et les structures paysagères existants, afin de limiter leur impact dans l'environnement paysager.

Les clôtures sur domaine public ne devront pas dépasser 1m80, constitués d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive.

En règle générale, les portails d'accès seront implantés en retrait de 5,00m minimum à l'intérieur de l'unité foncière.

## Adaptation des constructions à la topographie

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.

L'implantation et l'orientation des constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec l'environnement et la topographie existant, afin de limiter au maximum les modifications du terrain naturel.

Les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elles sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des constructions, devront être adaptées au modelé du terrain naturel et intégrées à l'environnement paysager.

Les remblais seront limités à 2 m de hauteur maximum et toujours entièrement plantés et végétalisés ; les enrochements visibles sont proscrits.

**Article AU 12 : Le stationnement**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupants et des usagers des constructions et à ceux des installations, il est exigé pour chaque nouvelle construction et pour chaque agrandissement (seule la SURFACE PLANCHER créée est prise en compte) ou chaque changement de destination de constructions existantes :

- *Pour les constructions à usage d'habitation collective :*

Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher de construction. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation*

1 place de stationnement pour 1 logement devra être aménagée sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L 312-1 du code de l'action sociale et des familles :*

1 place de stationnement pour 5 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage de résidence universitaire mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation :*

1 place de stationnement pour 3 logements devra être aménagées sur l'unité foncière.

En outre un espace de stationnement destiné aux 2 roues devra être réalisé, calculé sur la base de 2 % de la surface plancher avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>. Pour les constructions de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface plancher la taille pourra être limitée à 40 m<sup>2</sup> et le local sera implanté de préférence en rez-de-chaussée.

- *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :*

1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> doit être aménagée sur la propriété.

- *Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :*

1 place de stationnement par tranche de 120 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER à usage de bureau. Pour les opérations de plus de 300 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

Toute construction à usage de bureaux devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :*

50 places de stationnement pour 100 lits. Ces places seront de préférence aménagées en sous-sol.

- *Pour les établissements commerciaux :*

- a) Pour toute construction nouvelle à destination d'activités commerciales : il sera demandé 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER.
- b) Pour l'hébergement hôtelier et touristique : il sera demandé une place de stationnement pour 3 chambres

- *Pour les établissements d'enseignement :*

- a) établissement du premier degré : 2 places de stationnement par classe
- b) établissement du second degré : 5 places de stationnement par classe
- c) université et établissement d'enseignement pour adultes : 40 places de stationnement pour 100 personnes (personnels et étudiants)

*Ces établissements doivent aussi comporter un espace de stationnement pour les deux-roues calculé sur la base de 20 emplacements pour 100 élèves.*

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou installations sont le plus directement assimilables.

Il convient de se référer au code de l'urbanisme pour appliquer les cas dérogatoires aux obligations réglementaires.

### **Article AU 13 : Les espaces libres et les plantations**

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer. Ils doivent également être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, ... existants).

Les plantations existantes pourront être conservées ou remplacées. Tout espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle sauf contraintes liées au projet de construction.

Le pourcentage d'espaces verts végétaux à réaliser devra être au moins de 30 % de la surface de l'unité foncière.

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles sont proscrits.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Sous réserve de capacité de rétention des eaux pluviales satisfaisante les terrasses plantées seront comptabilisées comme espaces verts.

Les aires de plantations inférieures à 2,00m de largeur ne seront pas prises en compte.

Les parties privatives entre l'alignement de la voie et l'aplomb de la façade de la construction devront comporter un traitement paysager végétal.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

#### Article AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

# ZONE AUz

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone constitue la principale entrée ouest de l'agglomération. Elle s'étend sur l'ancien aérodrome de Brive, et correspond aujourd'hui à la ZAC de Brive-Laroche. Elle accueille en priorité des constructions industrielles, commerciales ou artisanales. Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter les activités économiques et industrielles de l'agglomération
- de permettre le développement qualitatif des activités et une bonne insertion dans leur environnement.

### Article AUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les bâtiments agricoles
- Les terrains de camping et de caravanning

### Article AUz 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect du dossier de ZAC.
- Les constructions à destination d'activités économiques artisanales, industrielles, logistiques, touristiques ou commerciales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
- Les constructions de bureaux, de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif
- La création d'ICPE sous réserve de la législation en vigueur et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- La construction de bâtiments d'habitation et de leurs annexes peut être autorisée lorsque ces bâtiments sont nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des Services Généraux.
- La construction de logements collectifs à condition qu'ils s'adressent aux étudiants ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application des articles L151-17 à L151-25 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant

pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.

La loi du 22 juillet 1987 impose de ne pas remettre en cause la situation existante : cela suppose implicitement de ne pas imposer à une construction des contraintes trop fortes qui conduiraient en définitive à remettre en cause son existence. De ce fait, il convient de laisser à chaque construction existante, une possibilité d'extension, compatible avec le développement normal de l'activité existante. Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

### **Article AUz 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Voiries**

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **Article AUz 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

#### **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.

#### **Eaux d'assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive.

#### Eaux polluantes

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle).

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique. S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

#### **Diffusions hertziennes**

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

#### **Autres réseaux**

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

#### **Déchets**

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers à déchets et de tri sélectif.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

### **Article AUz 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article AUz 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement des constructions voisines existantes, à l'exception des constructions publiques ou d'intérêt collectif qui pourront proposer une modification de l'aménagement de l'espace public. Un retrait supérieur à l'alignement peut être observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

En dehors des espaces urbanisés, et conformément aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres (100 m) de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 et de vingt cinq mètres (25 m) de part et d'autre de l'axe de la RD 1089.

**Article AUz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m.

Pour les parcelles linéaires ayant une façade inférieure à 15 m, la construction pourra être implantée sur une ou deux limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

**Article AUz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës (hors annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>), implantées sur une même unité foncière, doivent être séparées par une distance minimale permettant le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

**Article AUz 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article AUz 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 40 m comptés à l'égout du toit à partir du terrain naturel pour les constructions à usage économique, industriel, logistique, artisanal, de bureau, d'intérêt collectif ou de service public.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m comptés à l'égout du toit à partir du terrain naturel pour les constructions à usage commercial, touristique, de loisir et d'habitat.

**Article AUz 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Aspect général**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. Les expressions architecturales doivent privilégier la mise en œuvre des cibles H.Q.E.® (Haute Qualité Environnementale) concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

**Façades**

Un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, ouvrages, clôtures, et espaces paysagers interne à la zone, des perspectives et des vues à partir des voies bordant la zone. Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.



Des règles générales sont édictées concernant l'aspect extérieur des constructions en vue de l'intégration générale et de la recherche d'une bonne image pour l'ensemble de la zone :

- Pour les matériaux de façade, ceux de toitures et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.
- Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.
- L'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est à proscrire.
- Les panneaux solaires peuvent être autorisés s'ils s'intègrent à la construction.

#### Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés.

#### Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

### Article AUz 12 : Le stationnement

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface plancher

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- *Pour les constructions à usage économique, industriel, logistique, artisanal, de bureau, d'intérêt collectif ou de service public :*

Toute construction devra prévoir la réalisation de places de stationnement calculée sur la base de 15 % minimum de la SURFACE PLANCHER ainsi que la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 0,5 % minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- *Pour les constructions à usage commercial, touristique ou de loisir :*

Toute construction devra prévoir la réalisation de places de stationnement calculée sur la base de 30 % minimum de la SURFACE PLANCHER ainsi que la réalisation de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m<sup>2</sup>.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou installations sont le plus directement assimilables.

Comme le prévoit l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de*

*réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

#### **Article AUz 13 : Les espaces libres et les plantations**

Le pourcentage d'espaces verts végétaux à réaliser devra être :

- *Au minimum de 15 % de l'unité foncière pour les constructions à usage économique, industriel, logistique, artisanal, de bureau, d'intérêt collectif ou de service public*
- *Au minimum de 25 % de l'unité foncière pour les constructions à usage commercial, touristique ou de loisir*

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, ... existants). Les plantations existantes pourront être conservées ou remplacées. Les aires de plantations inférieures à 2 m<sup>2</sup> ne seront pas prises en compte.

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles sont proscrits.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface. Les aires de plantations inférieures à 2 m de largeur ne seront pas prises en compte.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-17 à L151-25 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

#### **Article AUz 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE 2AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone concerne des quartiers non urbanisés de la commune. Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante. Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification du P.L.U. ou une révision du PLU en l'absence d'orientation d'aménagement. Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur.
- assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites.
- permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

Seule une extension limitée des constructions existantes pourra être autorisée.

Cette zone peut être soumise à un aléa mouvement de terrain.

#### Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes constructions ou installations nouvelles quelle qu'en soit la destination.

#### Article 2AU 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

- Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :
- L'extension, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER, des établissements à destination d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
- L'extension, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER, des constructions à vocation d'habitat.
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics sont autorisés sous réserves qu'elles n'obèrent pas les possibilités d'aménagement du secteur à moyen ou long terme.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

**Article 2AU 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

**Article 2AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

Non réglementé

**Article 2AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'extension des constructions pourra se faire à l'alignement des emprises publiques ou avec le même retrait que la construction principale.

**En dehors des espaces urbanisés**, et conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 étant classée route à grande circulation

**Concernant les routes départementales de première catégorie (RD38) :**

- un recul de 35 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération
- un recul de 25 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les autres constructions hors agglomération

**Concernant les routes départementales de deuxième catégorie (RD57 - RD59 - RD74- RD154 et RD170) :**

- un recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération

**Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m. La hauteur de la construction est comptée à l'égout du toit à compter du sol naturel.

Ces marges doivent rester libres de toute occupation (abris, dépôts, stockage à l'air libre) et ne gêner en rien les accès nécessaires aux services de lutte contre l'incendie.

**Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 2AU 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 2AU 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (1 étage + 1 niveau de comble).

Dans le cas d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur définie, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... ne constituent pas un niveau si elles ont une hauteur inférieure à 2 m

**Article 2AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

**Article 2AU 12 : Le stationnement**

Non réglementé.

**Article 2AU 13 : Les espaces libres et les plantations**

Non réglementé.

**Article 2AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A ».

## ZONE A

Cette zone concerne des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels de permettre exclusivement le développement des activités agricoles et les constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations agricoles.

### Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Les constructions ou installations nouvelles non mentionné à l'article A 2.

### Article A 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

#### Sont seules autorisées dans les seuls secteurs A (agricole) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris le logement de l'exploitant et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité).

#### Sont seules autorisées dans les seuls secteurs Ap (agricole paysager) :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris le logement de l'exploitant et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité) implantés à moins de 50 m de constructions déjà existantes.

#### Dans l'ensemble de la zone A (secteurs A et Ap), seuls sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles satisfassent à la législation en vigueur.
- Les équipements publics et les installations d'intérêt général sont autorisés.
- Certaines constructions d'origine agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural sont soumises aux dispositions de l'article L123-3 1° du code de l'urbanisme. Ainsi, les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation sont reportés au plan de zonage et présentés en annexe du présent règlement
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article
- les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

### **Article A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### **Voies ouvertes au public**

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

#### **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.

#### **Eaux d'assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès des Services Techniques de l'Agglomération de Brive-La-Gaillarde

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, le traitement des eaux vannes et usées est autorisé en traitement autonome.



**Eaux polluantes :**

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

**Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle).

**Réseaux électriques et de télécommunication**

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

**Diffusions hertziennes**

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

**Autres réseaux**

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

**Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

L'extension ou la surélévation des constructions implantées à l'intérieur de la marge de reculement pourra être réalisée en continuité de celle-ci.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

**Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 100 mètres de l'axe de l'A 20 et à une distance de 75 m de l'axe de part et d'autre de la RD920** (routes classées grande circulation et concernée par les dispositions de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme).

**Concernant les routes départementales de première catégorie (RD1089 – RD38) :**

- un recul de 35 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération
- un recul de 25 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les autres constructions hors agglomération

**Concernant les routes départementales de deuxième catégorie (RD57 - RD59 - RD74- RD154 et RD170 ) :**

- un recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération.

**Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

**Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës (hors annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>), implantées sur une même unité foncière doivent permettre l'accès des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs A et Ap :

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à 10 m maximum par défaut à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m<sup>2</sup> maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum.

**Article A 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé pour les constructions.

Dans les secteurs A et Ap :

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin) est limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>. Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m<sup>2</sup>. Ces annexes 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m<sup>2</sup> maximum.

**Article A 10 : La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 11 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles
- 9 mètres au faîtage (1 étage sur rez-de-chaussée + 1 comble aménageable) pour les habitations.

Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, ...).

**Dans les secteurs A et Ap :**

Les annexes sont limitées à un seul niveau.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

**Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Dispositions générales**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel dans lequel elles sont situées. Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles H.Q.E.® (Haute Qualité Environnementale) concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

**Constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

**Façades**

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

La pose de matériaux de vêture ou de bardage en façade est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement, en particulier par le choix d'un matériau et d'un coloris adapté.

Les récupérateurs d'eau de pluie, les alimentations en eau ou en électricité, les pompes diverses, devront être intégrés aux constructions

**Toitures**

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes disposeront de toitures recouvertes en ardoises naturelles ou de matériau d'aspect, de forme, de couleur similaires et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%).

Les toitures à faible pente et d'autres matériaux de couverture sont autorisés s'ils concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur les bâtiments agricoles d'une superficie inférieure à 1000 m².

En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la pose de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes permettant d'en limiter l'impact visuel :

- le coloris du matériau de la couverture concernée sera gris foncé teinte ardoise,
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leur dessin sera simple, proportionné à la surface du pan de toiture,
- leur implantation respectera la composition de la toiture et de la façade, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit,
- dans la cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.

### Clôtures

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés.

A l'exclusion des clôtures agricoles, les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

Les clôtures sur domaine public ne devront pas dépasser 1m80, constitués d'un mur bahut de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

### Adaptation des constructions à la topographie

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.

L'implantation et l'orientation des constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec l'environnement et la topographie existant, afin de limiter au maximum les modifications du terrain naturel.

Les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elles sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des constructions, devront être adaptées au modelé du terrain naturel et intégrées à l'environnement paysager.

Les remblais seront limités à 2 m de hauteur maximum et toujours entièrement plantés et végétalisés ; les enrochements visibles sont proscrits.

## Article A 12 : Le stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces de stationnement et de voiries en surface seront limitées au maximum et réalisées de façon à minimiser leur impact dans le paysage.

## Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, ... existants).

En règle générale, les plantations ou surfaces boisées existantes doivent être conservées et entretenues.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

**Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

### Dénomination

N  
Nc  
Nr  
Nz  
NI  
Nh  
Nx

### Vocation

secteurs naturels « stricts »  
secteurs naturels de carrières  
secteurs naturels remarquables  
secteurs naturels en ZAC  
secteurs naturels de loisirs  
secteurs naturels habités  
secteur naturel de Perbousie

## ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Il existe :

- un secteur N, qui a vocation « strictement » naturelle et paysagère. Il rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.
- Un secteur Nr correspondant aux espaces naturels remarquables de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.
- un secteur Nh correspondant aux zones naturelles habitées.
- un secteur Ni correspondant aux secteurs naturels accueillant des équipements de loisirs
- un secteur Nc correspondant aux carrières autorisées
- un secteur Nz qui correspond aux espaces naturels à préserver à l'intérieur du périmètre de la ZAC Brive Ouest
- un secteur Nx correspondant au secteur de Perbousie, site de traitement et de valorisation des déchets.

Cette zone est soumise aux risques (inondation) et peut être soumise également à l'aléa mouvement de terrain.

### Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

**Dans l'ensemble de la zone N, hormis dans le secteur Nz :**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

**Dans le seul secteur Nz :**

- Les constructions de toute nature
- Les terrains de camping et de caravanning
- L'ouverture de carrières
- Les dépôts de toute nature
- Les parcs d'attractions et les aires de jeu et de sports
- Les aires de stationnement

### Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Dans l'ensemble de la zone N, hormis dans le secteur Nz, seuls sont autorisés :**

Les constructions nécessaires aux services publics ainsi que les installations d'intérêt général.

**Dans les seuls secteurs N, seuls sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.
- les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



**Dans les seuls secteurs Nr, seuls sont autorisés :**

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- La réfection des bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

**Dans les seuls secteurs Ni, seuls sont autorisés :**

- Le changement de destination des constructions existantes pour des pratiques durables ou des activités culturelles, sportives et de loisirs. Les bâtiments et installations liés aux pratiques durables et aux activités culturelles, sportives et de loisirs.

**Dans les seuls secteurs Nh, seuls sont autorisés :**

- Le changement de destination des constructions existantes en logement.
- L'extension ou la surélévation des constructions existantes, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les piscines et annexes à l'habitation (sur l'unité foncière sur laquelle se trouve l'habitation) est limitée à 200 m<sup>2</sup> de SURFACE PLANCHER (ancien+ nouveau).
- Les piscines et les annexes d'habitat sans création de logement (garage, buanderie, remise, ...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, dans la limite d'1 mètre, liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

**Dans les seuls secteurs Nc, seuls sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

**Dans le seul secteur Nx, seuls sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site :
  - Les constructions à destination d'habitation à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens liées et nécessaires à des activités économiques implantées dans la zone.
  - Les constructions à destination des activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition que ce soient des aires de stockage ou des bâtiments à destination de bureau, d'industrie, entrepôt, atelier ou du stockage.
  - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que ce soient des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.

**Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

Dans les secteurs soumis à un aléa mouvement de terrain, les déblais remblais seront limités à 1 m.

Dans le secteur Nx, les déblais remblais sur casiers<sup>1</sup> sont interdits et sur les secteurs situés hors casiers ils seront limités à 5 m du fait des contraintes topographiques et pour veiller à la bonne intégration des futures constructions.

### Article N 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public

En cas de création d'une voie nouvelle, le choix de son tracé, de sa topographie et de son traitement devra permettre d'en limiter au maximum l'impact visuel dans le paysage.

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

#### 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.

#### Eaux d'assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux vannes, eaux pluviales et eaux usées, par des canalisations souterraines et étanches raccordées aux réseaux collectifs d'assainissement.

<sup>1</sup> Casier : fosses étanches destinées à recevoir les déchets dans un centre de stockage

L'autorité compétente indiquera dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public les travaux d'équipement "eau et assainissement" nécessaires à la desserte du terrain seront exécutés.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée auprès des Services Techniques de l'Agglomération de Brive La Gaillarde.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, le traitement des eaux vannes et usées est autorisé en traitement autonome.

Eaux polluantes :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement traité et autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les nouvelles imperméabilisations de sols doivent être compensées par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales (stockage à la parcelle).

**Réseaux électriques et de télécommunications**

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

**Diffusions hertziennes**

Les constructeurs devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas perturber la réception des signaux de télévision et de radiodiffusion à modulation de fréquence. Dans le cas où des perturbations seraient occasionnées, ils seront tenus de réparer les préjudices causés.

**Autres réseaux**

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

**Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dans les secteurs N, Nr et Nz :**

Non réglementé.

**Dans les seuls secteurs NI :**

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie publique.

Toute construction, compris bâtiments annexes (garage, remise, entrepôt) devra être implantée afin de limiter au maximum les surfaces de voiries et modifications du terrain naturel, nécessaires à leur desserte.

**Dans les seuls secteurs Nh :**

Toute construction, compris bâtiments annexes (garage, remise) devra être implantée afin de limiter au maximum les surfaces de voiries et modifications du terrain naturel, nécessaires à leur desserte.

Les piscines en limite du domaine routier départemental devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces voies précitées.

L'extension ou la surélévation de constructions existantes (avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)) et implantées différemment est possible.

**Dans le seul secteur Nx :**

La façade de tout bâtiment nouveau doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie publique.

**Dans l'ensemble de la zone N :**

**En dehors des espaces urbanisés**, et conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des RD 1089 et RD920 étant classées routes à grande circulation.

**Concernant les routes départementales de première catégorie (RD38) :**

- un recul de 35 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération
- un recul de 25 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les autres constructions hors agglomération

**Concernant les routes départementales de deuxième catégorie (RD57 - RD59 - RD74- RD154 et RD170) :**

- un recul de 10 m par rapport à l'emprise de la voie devra être observé pour les habitations hors agglomération

**Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dans les secteurs N, Nr et Nz :**

Non réglementé.

**Dans les seuls secteurs NI et Nx :**

L'implantation et l'orientation des constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec le bâti et les structures paysagères existants, afin de limiter leur impact dans l'environnement.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

**Dans les seuls secteurs Nh :**

L'implantation et l'orientation des constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec le bâti et les structures paysagères existants, afin de limiter leur impact dans l'environnement.

Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) peuvent être implantées sans référence par rapport aux limites séparatives.

L'extension ou la surélévation de constructions existantes (avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)) et implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

**Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Dans les secteurs, Nr et Nz :**

Non réglementé.

**Dans les seuls secteurs NI, Nx et Nh :**

Deux constructions non contiguës (hors annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>), implantées sur une même unité foncière doivent permettre l'accès des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

**Dans les seuls secteurs N :**

Non réglementé pour les constructions.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, à 10 m maximum par défaut, à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m<sup>2</sup> maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum.

**Article N 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Dans les seuls secteurs N :**

Non réglementé pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin, abris pour animaux) est limitée à 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>. Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m<sup>2</sup>. Ces annexes 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m<sup>2</sup> maximum.

**Article N 10 : La hauteur maximale des constructions**

**Dans les secteurs Nr et Nz :**

Non réglementé.

**Dans les seuls secteurs N :**

Non réglementé pour les constructions.

Les annexes sont limitées à un seul niveau.

La hauteur maximale au faîtage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

**Dans les seuls secteurs Nl :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout du toit (2 étages sur rez-de-chaussée + un niveau de comble aménageable) pour les bâtiments collectifs.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximum de la construction ne devra pas excéder le plafond des hauteurs (ligne parallèle à la pente du terrain), fixé à 12 m.

**Dans les seuls secteurs Nh :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (1 étage sur rez-de-chaussée + un niveau de comble aménageable) pour les bâtiments collectifs.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximum de la construction ne devra pas excéder le plafond des hauteurs (ligne parallèle à la pente du terrain), fixé à 9 m.

**Dans le seul secteur Nx :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de bureau ne peut excéder 10 m à l'égout du toit par rapport au niveau actuel du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions à usage industriel de type bâtiment à destination de Combustible Solide de Récupération (CSR) ne peut excéder 17 m à l'égout du toit par rapport au niveau actuel du terrain naturel, hors élément technique spécifique (type cheminée).

La hauteur maximale des constructions à usage technique de type atelier ne peut excéder 12 m à l'égout du toit par rapport au niveau actuel du terrain naturel.

**Dans l'ensemble de la zone N tous secteurs confondus :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, ...).

**Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les dispositions de cet article s'appliquent dans l'ensemble de la zone N tous secteurs confondus :

**Dispositions générales**

Les constructions nouvelles, extensions de bâtiment existant, et leurs aménagements extérieurs doivent, par leur implantation, leur volumétrie, le choix des matériaux, leur aspect et leurs teintes, respecter le caractère et l'intérêt des ensembles paysagers et bâtis dans lesquels elles sont situées.

Les expressions architecturales des constructions et leurs aménagements des abords, issus d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale (cibles H.Q.E.® Haute Qualité Environnementale) ou d'une recherche contemporaine, ne devront pas porter atteinte au caractère paysager et architectural des lieux.

**Constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

## Façades

Les façades des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants favoriseront une simplicité de composition et d'ordonnancement, par la limitation du nombre de types d'ouvertures, leur alignement dans les étages et les combles, et l'harmonie des accessoires des façades (garde-corps, auvent, ...).

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises : :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres, étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur en grandes surfaces,

La pierre naturelle constitue le choix du matériau de façade à privilégier.

Dans le cas d'une recherche d'expression architecturale contemporaine, ou issue d'une démarche en matière de développement durable et de qualité environnementale il pourra être autorisé l'association d'autres matériaux de façade, sous réserve d'en limiter le nombre et du respect des coloris du nuancier façades, établi par la Ville.

### *Bardage / Vêtue*

La pose de matériaux de vêtue ou de bardage en façade est autorisée sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement, en particulier par le choix d'un matériau et d'un coloris adapté.

### *Balcons / Terrasses*

Leurs dimensions, leurs dispositions et leur traitement doivent être en harmonie avec la façade.

### *Cas particulier de la zone Nx*

Pour **les bâtiments à usage de bureaux, d'habitation ou à usage technique de type atelier**, les façades seront (sauf prescription technique particulière démontrant l'impossibilité d'utilisation) soit :

- en bardage bois de teinte naturel, il sera alors posé via une alternance verticale/horizontale pour casser l'effet masse du bâtiment dès que celui-ci dépasse les 100 mètres de façades. Les façades pourront également présenter un bardage bois à claire-voie,
- en bac acier de couleur sombre et mat,
- en mur maçonné avec un enduit de couleur sombre uniquement pour le niveau rez-de-chaussée,
- en béton brut si les coffrages ont été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques. Ils devront être alors de couleur sombre,
- en placage de pierre locale.

Pour **les bâtiments à usage industriel (de type CSR)**, les façades seront (sauf prescription technique particulière démontrant l'impossibilité d'utilisation) :

- exposition Nord-Est et Sud-Est, obligatoirement en bardage bois de teinte naturel pour une meilleure intégration paysagère. Il sera alors posé via une alternance verticale/horizontale pour casser l'effet masse du bâtiment dès que celui-ci dépasse les 100 mètres de façades. Les façades pourront également présenter un bardage bois à claire-voie.
- exposition Nord-Ouest et Sud-Ouest :
  - Soit en bardage bois de teinte naturel, il sera posé via une alternance verticale/horizontale pour casser l'effet masse du bâtiment dès que celui-ci dépasse les 100 mètres de façades. Les façades pourront également présenter un bardage bois ajouré.
  - Soit en bac acier de couleur sombre et mat
  - Soit en mur maçonné avec un enduit de couleur sombre
  - Soit en béton non enduit de couleur sombre
  - Soit en placage de pierre locale.



Exemple de bardage bois autorisé

Les constructions démontables (en bâche ou bardées de métal) sont autorisées à condition que leur couleur soit sombre.

Sont interdits sur la totalité des parties du projet, clôtures comprises :

- toute expression architecturale, matériau ou peinture d'imitation, placage de pierres étrangers au style de la région ou de l'immeuble concerné.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts type parpaings, briques creuses, etc., à l'exception du béton pour les constructions à usage industriel.
- les polychromies et les teintes vives et brillantes,
- l'emploi du blanc pur.

### **Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

#### *Portes, Fenêtres et portes de garages :*

Les choix des types de menuiseries, leurs dimensions, leur ordonnancement et leur coloris favoriseront une bonne insertion des façades dans l'environnement paysager.

La pose de film réfléchissant effet « miroir » sur vitrages est proscrite.

#### *Volets / Stores :*

Les volets et les stores devront être en harmonie avec la façade.

Les coffres de volets roulants seront de préférence encastrés, sans jamais être en saillie par rapport à la façade.

Les ferrures des volets battants devront être peintes de la teinte des volets.

La couleur des stores sera unie.

#### *Equipements techniques :*

La pose d'équipements techniques (paraboles, appareils de climatisations, récupérateurs d'eau de pluie, alimentations en eau ou en électricité, pompes diverses, est autorisée sous réserve d'être intégrés à la construction et de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'environnement ; sauf contraintes techniques particulières.

#### Cas particulier de la zone Nx

La couleur blanche est interdite.

Les cheminées seront de teinte sombre.

Les peintures claires et brillantes sont interdites.

Les enseignes sont interdites sur les bâtiments à usage industriel de type CSR. Une seule et unique enseigne est autorisée à l'entrée de site, sur les bâtiments à usage de bureaux.



## Toitures

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

En règle générale, les constructions disposeront de toitures recouvertes en ardoises naturelles et auront des pentes symétriques de 35° minimum (70%).

Les éléments particuliers de toitures (pavillons, combles à brisis, ...) pourront être refusés si leurs dimensions sont disproportionnées par rapport à l'ensemble de la construction projetée.

Dans le cas d'architectures contemporaines et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les toitures des constructions nouvelles pourront disposer pour parties :

- de couvertures métalliques avec pente de 35° minimum,
- de terrasse (couverture à faible pente) en retrait derrière acrotère,
- de toitures-terrasses, si elles sont accessibles ou plantées.

La pose de panneaux solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes permettant d'en limiter l'impact visuel :

- le coloris du matériau de la couverture concernée sera gris foncé teinte ardoise,
- les panneaux seront encastrés dans la couverture,
- leur dessin sera simple, proportionné à la surface du pan de toiture,
- leur implantation respectera la composition de la toiture et de la façade, à une distance raisonnable des lucarnes, des arêtières et rives du toit, ,
- dans la cas d'une construction existante, ils ne devront pas modifier l'harmonie de la toiture.

### Cas particulier de la zone Nx

Les toitures des constructions nouvelles, des modifications ou extensions de bâtiments existants doivent s'intégrer dans l'environnement paysager et bâti existant, par leur volumétrie, leur hauteur et leur coloris.

La pente des toitures pourra être inférieure à 35° si besoin. Les toitures seront réalisées en ardoise, zinc ou autres matériaux de teinte ardoisée ou brune, et non réfléchissants. Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées.

La pose de panneaux solaires est autorisée en toiture ainsi que sur les ombrières de stationnement. Les panneaux solaires seront alors de couleur noire et non réfléchissants.

## Clôtures

Les murs en pierre existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière, et être cohérence avec le bâti et les structures paysagères existants, afin de limiter leur impact dans l'environnement paysager.

Les clôtures sur domaine public ne devront pas dépasser 1m 80, constitués d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'une grille ou grillage doublé d'une haie vive.

En règle générale, les portails d'accès seront implantés en retrait de 5,00m minimum à l'intérieur de l'unité foncière.

### Cas particulier de la zone Nx

Des clôtures autres que celles précédemment listées peuvent être autorisées si des contraintes techniques liées à l'usage et l'exploitation du site le nécessite.

## Adaptation des constructions à la topographie

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain.

L'implantation et l'orientation des constructions nouvelles doivent être réalisées en cohérence avec l'environnement et la topographie existant, afin de limiter au maximum les modifications du terrain naturel.

Les modifications du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elles sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des constructions, devront être adaptées au modelé du terrain naturel et intégrées à l'environnement paysager.

Les remblais seront limités à 2 m de hauteur maximum et toujours entièrement plantés et végétalisés ; les enrochements visibles sont proscrits.

### Cas particulier de la zone Nx

Les remblais seront limités à 5 m de hauteur maximum (hors zones casiers) ; les enrochements sont autorisés et leur végétalisation est à privilégier.

## Article N 12 : Le stationnement

### **Dans les seuls secteurs Nh et Ni :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces de stationnement et de voiries en surface seront limitées au maximum et réalisées de façon à minimiser leur impact dans le paysage.

### **Dans les seuls secteurs Nr :**

Les parkings feront l'objet de soins particuliers sur le plan paysager.

### **Dans le seul secteur Nx**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces de stationnement et de voiries en surface seront limitées au maximum et réalisées de façon à minimiser leur impact dans le paysage. Les parkings à destination des véhicules légers uniquement devront être traités avec des matériaux perméables.

## Article N 13 : Les espaces libres et les plantations

### **Dans l'ensemble de la zone N, hormis dans le secteur Nz :**

Tout projet de construction doit être accompagné d'un projet d'aménagement des espaces libres et des plantations à conserver ou à créer dans le but de favoriser une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, ... existants) dans l'environnement.

Toutes les plantations ou surfaces boisées existantes doivent être conservées et entretenues.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

**Dans le seul secteur Nr :**

Les parkings feront l'objet de soins particuliers sur le plan paysager.

**Dans le seul secteur Nz :**

Les espaces boisés sont à conserver et les défrichements sont interdits.

Les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites des législations et des réglementations en en vigueur et notamment des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.


Les espaces non boisés sont à protéger et à planter.

**Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ANNEXES

## Bâtiments agricoles pouvant changer de destination



Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
1	Le Peuch	CX 35	Corps de ferme
Situation			
 <p>Source : géoportail (IGN)</p>			
Intérêts			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volumes intéressants.</li> <li>• Architecture traditionnelle : murs en brasiers, toiture ardoise, menuiseries bois</li> <li>• Cadre paysager et agricole</li> </ul>			
			

Date de publication : 29/05/2024

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Accusé de réception en préfecture 149  
019-211903109-20240529-100-22052024-DE  
Date de télétransmission : 29/05/2024  
Date de réception préfecture : 29/05/2024



Numéro	Lieu dit	Parcelles	Typologie
2	Le Peuch	CX 239	Corps de ferme
Situation			
			
Source : géoportail (IGN)			
Intérêts			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volumes intéressants.</li> <li>• Architecture traditionnelle : murs en briques, toiture ardoise</li> <li>• Cadre paysager et agricole</li> </ul>			
			



## Etudes des mouvements de terrains - Cartographie Géodes sur la commune de Brive

