Vallée de l'Homme
Communauté de Communes

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

## 5. REGLEMENT D'URBANISME

PLUi arrêté en conseil communautaire le 27 juin 2019

PLUi approuvé en conseil communautaire le 05 mars 2020

**Février 2020**

Cabinet NOEL – FLDC – GEREA – COHEO - S.FONTAINE – TRATTEGGIO

# SOMMAIRE


***TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES ..... 4***

***TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....10***

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA _____11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB_____19

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC_____28

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE_____37

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR _____41

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT_____49

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY_____57

***TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....62***

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _____63

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT _____72

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY _____79

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU _____84

***TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....86***

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A _____87

***TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....96***

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP_____97

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____99

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT _____ 108

***ANNEXES..... 116***

# TITRE 1

# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article L. 151-8 qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'aux articles R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes de la Vallée de l'Homme.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

**1°-** 1°) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles :

+ R 111-2, salubrité et sécurité publique
+ R 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques
+ R 111-26, protection de l'environnement
+ R 111-27, dispositions relatives à l'aspect des constructions

**Art R 111-2** *; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

**Art R 111-4** ; *Le projet peut être refusé, ou n'être accordé 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.*

**Art R 111-26** ; *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**Art R 111-27 ;** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par 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.*

**2°-** Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- 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 archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

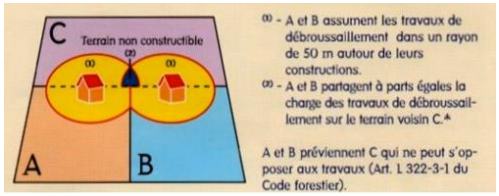
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

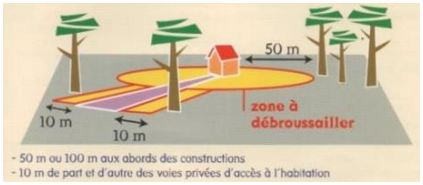
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable

dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du code de l'urbanisme

- Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillement, à la charge du propriétaire, est obligatoire *« aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie »*




- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

**3°-** S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publiques.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

**Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :**

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2, sont au nombre de 7 :

**Zone UA :** zone centrale du bourg et noyaux bâtis anciens denses. Elle comprend un secteur de zone UA1, de protection patrimoniale.

**Zone UB :** zone d'extension du centre bourg situé dans le périmètre d'assainissement collectif ; Elle comprend un secteur UBg (accueil gens du voyage)
**Zone UC :** zone d'extension du centre bourg ou écarts en assainissement non collectif ; Elle comprend un secteur de zone UC1, de protection patrimoniale ; et un secteur UCg, qui autorise la présence de caravanes à l'année (forains).
**Zone UE** : zone à vocation d'équipements
**Zone UR** : zone dédiée aux équipements cultuels
**Zone UT** : zone à vocation touristique
**Zone UY** : zone dédiée aux activités commerciales, artisanales ou industrielles et secteur UYca (carrières)

2) **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :

**Zone 1AU :** zone à urbaniser à vocation d'habitat (indicée b ou c selon caractéristiques).
**Zone 1AUt :** zone à urbaniser à vocation touristique
**Zone 1AUy** : zone à urbaniser à vocation d'activités.
**Zone 2AU** : réserve foncière (non équipée)

3) **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 :

**Zone A :** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**, secteur At** : à vocation d'accueil touristique et de loisirs lié à l'activité agricole.

4) Les **zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 :

**Zone NP** : zone naturelle de stricte protection.

**Zone N** : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend les secteurs suivants :
**- N1,** de protection patrimoniale.
**- Nh et Nh1**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires ;

**- Nhy** : secteur lié à une activité située en zone naturelle ou agricole, permettant une construction nouvelle liée à l'activité ;
**- Ny,** secteur lié à une activité industrielle située en zone naturelle ou agricole, permettant une extension du bâtiment ;
**- Ne**, équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs) ;
**- Ns**, constructions et installations liées aux stations d'épuration ;
- **Npo**, secteur lié à une activité piscicole ;

**- Nca,** secteur lié à la présence d'une carrière (commune de Campagne) ;
**- Nd1 et Nd2,** secteurs liés à d'anciens sites de décharge ;

**Zone NT** : zone à vocation de loisirs et de tourisme, et secteurs :
- **NTc,** correspondant à des terrains de campings
**- NTpa,** correspondant à des parcs de loisirs
- **NTh**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant la construction neuve
- **NThl,** dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs
**- NTl,** base de loisirs
**- NTa**, concernant un aérodrome
**- NTcc,** aire de camping-car
**- NTs**, projet de stade nautique

**Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :**

- Les terrains classés en **espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

- **Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, …) à protéger** (article L151-19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLUi. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme). Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. L'avis conforme doit être recueilli lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou Permis de construire).

- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des **risques identifiés dans le cadre du Plan de Prévention du Risque inondation.** Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

- Un report de la SUP relative aux canalisations haute-pression GRT Gaz.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les-dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

## ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

## ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

## ARTICLE 8 - OUVRAGES GRTgaz

**- Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz,**
« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

**- Servitude d'implantation et de passage**
Est associée aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage {non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale. Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

**- Servitudes d'utilité publique d'effets**
**Servitude SUP 1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 1 00 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.
Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation.
La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.
En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.
L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »
**Servitude SUP 2** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.
**Servitude SUP 3** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

**- Obligation d'informer GRTgaz**
De toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1-1 issu du code de l'environnement, créé par le décret no 2017-1557 du 10 novembre 2017).

**- Réglementation anti-endommagement**
Pour plus d'information sur cette réglementation, consulter le site internet du guichet unique des Réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) : www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr

## ARTICLE 9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il est conseillé une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : http://www.pollens.fr/accueil.php.

## ARTICLE 10 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal).

2) Les travaux, installations et aménagements listés aux articles R.421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

4) Les autorisations d'urbanisme en site inscrit ou classés doivent faire l'objet d'autorisations spéciales au titre du code de l'environnement.

5) Les changements de destination sont soumis à autorisation spéciale délivrée par la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (zone A) ou par la Commission départementale de la nature des paysages et des sites (zone N).

## ARTICLE 11 - RAPPEL DES INSTANCES DE CONSEIL

Le territoire est inscrit dans une démarche « Projet Grand Site Vallée de la Vézère ». A ce titre a été mis en place un « guichet unique » qui constitue une instance de conseil pour toute personne ayant un projet de construction, restauration ou extension d'une construction qui se situerait dans le périmètre du Grand Site, et ce à tous les stades d'avancement du projet.
Il est fortement conseillé de consulter cette instance pour tout projet de bâtiment agricole.

Pour les constructions d'habitation d'architecture nouvelle, il est recommandé de prendre contact avec le CAUE.

Les autorisations relatives à des travaux sur des toitures en lauze seront soumises pour avis au service compétent en matière d'architecture.

Des documents sont également disponibles en mairies et au service urbanisme de la CCVH pour vous accompagner dans l'élaboration de votre projet :
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères du CAUE (Vallée de la Vézère, Terre de Cro-Magnon ou sur http://album-des-territoires.cauedordogne.com)
- Cahier d'Orientation et de gestion des sites classés et inscrits de la Vallée de la Vézère,
- Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

# TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

### Caractère de la zone

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

Elle recouvre les zones centrales des bourgs et noyaux bâtis anciens denses.

Elle est caractérisée par des constructions à l'implantation variée, sur un parcellaire hétérogène et souvent de forme complexe.
Elle a vocation à accueillir des habitations, des commerces, des services et des équipements complémentaires à l'habitat.
L'objectif est de pérenniser la morphologie propre au centre, de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, l'habitat, le logement et le commerce de proximité.

La zone UA comprend un secteur de zone UA1, de protection patrimoniale.

*Une partie de la zone UA est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UA.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

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

- Il est possible d'entreposer une caravane sur le terrain d'une habitation, à condition qu'elle soit située à l'arrière de la parcelle ou dans un abri et qu'elle soit limitée à une par unité foncière.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

- Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UA.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou à l'alignement des constructions existantes.
L'alignement pourra être matérialisé par un mur de clôture.
Des implantations autres sont possibles :
  - Pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de l'alignement,
  - Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue,
  - Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
  - Lorsque la topographie nécessite d'adapter l'implantation.
  - Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...,

#### Par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives, notamment pour les parcelles de faible largeur. En cas d'une implantation en retrait, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance d'au moins 1,5 m (prise au bassin) des limites séparatives.

#### Nota

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs

caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

#### Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol n'est pas règlementée en zone UA.

#### La hauteur des constructions

La hauteur de la construction ne devra pas dépasser l'égout de la construction mitoyenne la plus haute et se situera à minima à l'égout de la construction mitoyenne la plus basse. Les annexes ne sont pas prises en compte, comme référence pour la hauteur.
En cas d'extension d'une construction, sa hauteur ne devra pas dépasser l'égout de la construction mitoyenne la plus haute.
La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

## ARTICLE UA.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1- Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale courante ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### 2 – Secteurs patrimoniaux

Définition de ces secteurs : Les secteurs 1 correspondent à des secteurs patrimoniaux à préserver dans lesquels une attention particulière devra être apportée pour toute nouvelle construction, extension ou restauration tant d'un point de vue architectural que paysager.
Dans ces secteurs, un contact sera pris avec le Guichet Unique ou le CAUE avant tout dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

### 3 - Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture de caractère ancien

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions existantes.
Toute architecture de caractère ancien se reconnait à une volumétrie proportionnée qui correspond à l'usage initial de la construction, qu'il soit public ou privé, agricole, artisanal ou d'habitat, et par l'emploi de techniques traditionnelles locales.

#### Toiture

- Conserver et restaurer les volumes anciens ou existants, quel qu'en soit la pente, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.
- Conserver au maximum les matériaux de couverture de caractère ancien existants (tuile plate, canal, mécanique, lauze, ardoise, etc…) lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice et à la pente de toiture correspondante.
- Des matériaux de même nature, de réemploi ou vieillis, seront employés pour les travaux de restauration.

- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.
- Les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments d'habitation anciens de caractère mais pourront être autorisés sur les bâtiments annexes et au sol.

Les capteurs thermiques seront toutefois autorisés car de dimension réduite, et peu impactants.

### Façades

- Conserver et restaurer les enduits de caractère ancien (enduits réalisés à la chaux additionnée de sables locaux) si leur état le permet, si leur nature est conforme au caractère architectural de l'édifice et s'ils ne portent pas atteinte à la conservation de l'édifice.
- En cas de rénovation et de ravalement, employer des enduits (en enduits pleins ou rejointoiement) conformes au caractère architectural du bâtiment et qui en respectent la modénature. Les enduits seront mis en œuvre de manière à conserver les maçonneries qu'ils recouvrent et à ne pas mettre en danger leur pérennité. A ce titre, les enduits à base de ciment sont à proscrire pour toute rénovation de bâtiment à caractère ancien.

Les teintes employées seront conformes au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère, ainsi qu'aux teintes des constructions environnantes.

- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes et ne devront pas dénaturer l'ensemble bâti existant.

En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction existante.

### Ouvertures et fermetures existantes

- Les menuiseries des fenêtres, des contrevents et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les menuiseries respecteront la division propre au caractère architectural du bâtiment (nombre de vantaux, nombre de carreaux, impostes vitrées).
- En cas de remplacement de menuiseries de caractère ancien, les menuiseries seront remplacées à l'identique de l'existant (matériaux et teinte).
- Les contrevents extérieurs seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant. Les volets roulants sont interdits.

### Ouvertures et fermetures nouvelles

Les ouvertures créées respecteront l'architecture du bâtiment existant. Elles seront de mêmes proportions, matériaux ou teinte que celles du bâtiment existant.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 4 - Constructions d'architecture courante (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture courante.

### Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et homogènes, selon un plan à base rectangulaire. Les volumes seront composés en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels anciens environnants.

### Toiture

La pente des toitures sera déterminée en fonction des pentes des toitures des bâtiments environnants (compris dans un rayon de 100 m), hors bâtiments annexes. Elle doit être comprise entre la pente la plus faible et la pente la plus forte.

Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente faible, elles doivent être couvertes par des tuiles de type canal, romane ou mécanique. Lorsqu'elles sont terminées par des toitures à pente forte, elles doivent être couvertes par des tuiles plates ou des ardoises.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures mono-pentes sont interdites.

Lorsque des capteurs d'énergie solaire seront posés sur les toitures, ces capteurs d'énergie solaire suivront la pente de la toiture correspondante.

Des prescriptions particulières pourront être appliquées pour les cas suivants :
- pour la restauration des toitures et terrasses existantes,
- pour les annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les extensions

### Façades

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère ainsi que les teintes des constructions environnantes.
Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages seront en bois massif.
Ils devront être à dominante verticale - type séchoir à tabac - avec couvre-joints.
Les lasures de teinte claire ou orangée sont interdites. Il sera privilégié des teintes naturelles ou foncées.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que brique creuse, parpaing, panneau de particule, etc.), ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Ouvertures et fermetures

- Les menuiseries des fenêtres et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 5 - Construction d'architecture nouvelle (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture nouvelle (cf annexe, illustrations d'architecture nouvelle).

Les constructions d'expression architecturale nouvelle pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.
Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## 6 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Il en sera de même en cas de bardage ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti sera respecté.

## 7 - Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 8 - Clôtures, murets et portails

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou

les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou couleur une dissonance architecturale avec le cadre environnant.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

- Les murs destinés à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel ils se raccordent. Ils doivent être implantés à l'alignement, sauf en cas de prolongement d'un ouvrage ancien existant.

- Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et restaurés.

Les clôtures autorisées :

- mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un dispositif obligatoirement transparent : d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie ;
- mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas du prolongement d'un ouvrage ancien existant ;
- clôtures réalisées en piquet et grillage (couleur verte ou grise) type grillage à mouton, doublées ou non d'une haie vive ;
- ganivelles de châtaigniers, tendues sur piquets ;
- haie vive avec des essences locales variées ou mélangées ;

Les thuyas et lauriers palme ne sont pas autorisés en ordre continu.
Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 m minimum pour la plantation devra être respecté.

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

## 9 - Insertion sur un terrain en pente moyenne ou forte et de la gestion des déblais / remblais.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.
Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle, …).
Un équilibre devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités afin de réduire l'impact visuel sur le site.

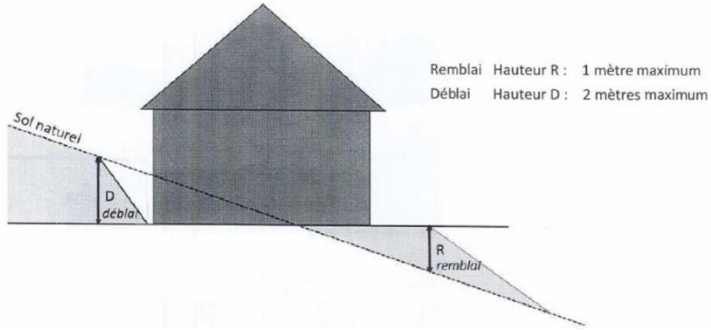
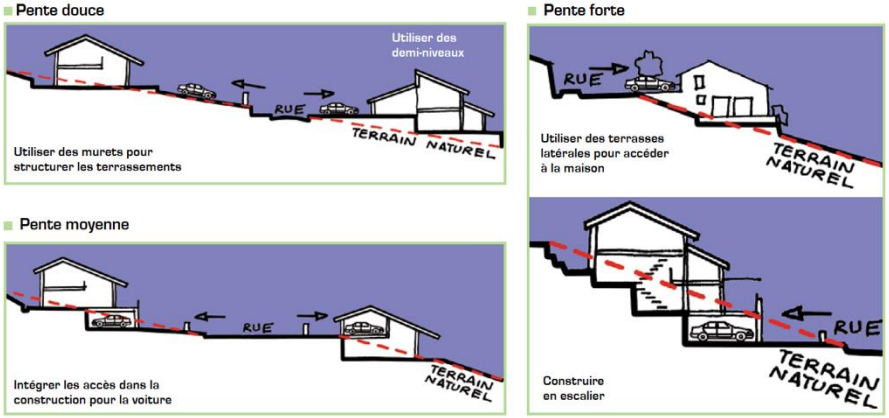



**Illustration à titre indicatif**



- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce ;
- dans tous les cas, l'édification d'une construction sur une butte artificielle créée est interdite.

## ARTICLE UA.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues et les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.
Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

## ARTICLE UA.2.4 - STATIONNEMENT

- Les revêtements de surface des aires de stationnement et de circulation dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).

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

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

Deux places de stationnement par logement nouveau, et 1,5 places quand il s'agit d'un collectif, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou d'un changement de destination avec création d'un logement, ou d'une parcelle petite et étroite en situation très dense.

- **Pour les équipements d'intérêt collectif**

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- **Pour les autres usages (bureaux, commerces, artisanat)**

Une place de stationnement par tranches de 50 m2 de surface de plancher de la construction.

-En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*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).*
Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

# SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## ARTICLE UA.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UA.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :
Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

En l'absence de réseau collectif,
Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).
.
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité (et peut être raccordée au gaz) dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

**Caractère de la zone**

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

**La zone UB est située à l'intérieur du périmètre relevant de l'assainissement collectif**. Elle est couverte en grande partie par le réseau d'assainissement collectif.

La zone est constituée d'un tissu bâti composé de bâtis anciens et d'un bâti récent sous la forme de constructions individuelles.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de permettre le « remplissage » des espaces non bâtis et une certaine densification de la zone compte tenu de son rôle de confortement du bourg.

La zone UB comprend un secteur UBg (accueil gens du voyage)

*Une partie de la zone UB est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UB.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

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

- Il est possible d'entreposer une caravane sur le terrain d'une habitation, à condition qu'elle soit située à l'arrière de la parcelle ou dans un abri et qu'elle soit limitée à une par unité foncière.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UB.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

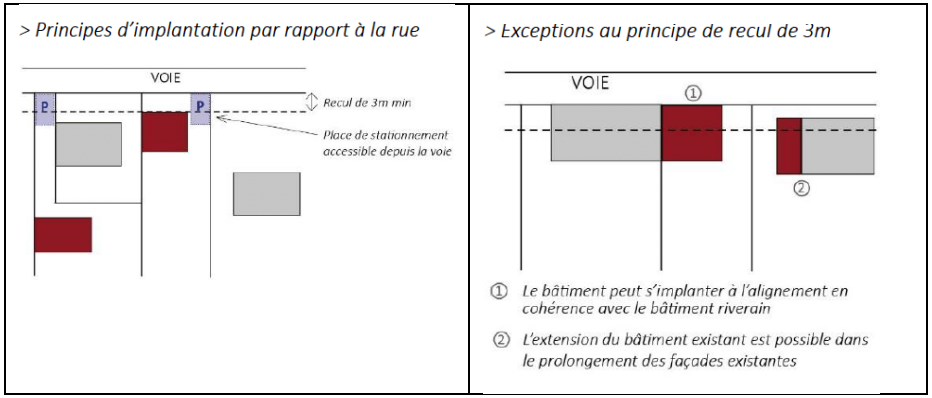
### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres de la limite du domaine public.

Des implantations autres sont possibles, si les conditions de sécurité le permettent :
- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- pour les annexes

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).



Hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

La règle susvisée ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

Les piscines doivent être implantées à une distance d'au moins 1,5 m (prise au bassin) des limites séparatives.

- **Constructions entre elles sur une même unité foncière**

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent respecter une distance entre elles au moins égale à 3 mètres (hors locaux annexes à l'habitation y compris les piscines couvertes).

- **Nota**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

- **Emprise bâtie des constructions**

L'emprise au sol des constructions (cf lexique) ne devra pas excéder **60%** de la superficie de l'unité foncière, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- **La hauteur des constructions**

La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 9 m à l'égout du toit (ou acrotère). Il conviendra en outre de tenir compte, pour la hauteur de toute nouvelle construction, de la hauteur des constructions avoisinantes, afin de garantir sa bonne intégration dans l'environnement.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie la plus basse de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).
La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## ARTICLE UB.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1- Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

## 2 - Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture de caractère ancien

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions existantes.
Toute architecture de caractère ancien se reconnait à une volumétrie proportionnée qui correspond à l'usage initial de la construction, qu'il soit public ou privé, agricole, artisanal ou d'habitat, et par l'emploi de techniques traditionnelles locales.

### Toiture

- Conserver et restaurer les volumes anciens ou existants, quel qu'en soit la pente, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.
- Conserver au maximum les matériaux de couverture de caractère ancien existants (tuile plate, canal, mécanique, lauze, ardoise, etc…) lors qu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice et à la pente de toiture correspondante.
- Des matériaux de même nature, de réemploi ou vieillis, seront employés pour les travaux de restauration.
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.
- Les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments d'habitation anciens de caractère mais pourront être autorisés sur les bâtiments annexes et au sol.

Les capteurs thermiques sont toutefois autorisés car de dimension réduite et peu impactants.

### Façades

- Conserver et restaurer les enduits de caractère ancien (enduits réalisés à la chaux additionnée de sables locaux) si leur état le permet, si leur nature est conforme au caractère architectural de l'édifice et s'ils ne portent pas atteinte à la conservation de l'édifice.
- En cas de rénovation et de ravalement, employer des enduits (en enduits pleins ou rejointoiement) conformes au caractère architectural du bâtiment et qui en respectent la modénature. Les enduits seront mis en œuvre de manière à conserver les maçonneries qu'ils recouvrent et à ne pas mettre en danger leur pérennité. A ce titre, les enduits à base de ciment sont à proscrire pour toute rénovation de bâtiment à caractère ancien.

Les teintes employées seront conformes au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère, ainsi qu'aux teintes des constructions environnantes.
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes et ne devront pas dénaturer l'ensemble bâti existant.

En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction existante.

### Ouvertures et fermetures existantes

- Les menuiseries des fenêtres, des contrevents et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.
- Les menuiseries respecteront la division propre au caractère architectural du bâtiment (nombre de vantaux, nombre de carreaux, impostes vitrées).
- En cas de remplacement de menuiseries de caractère ancien, les menuiseries seront remplacées à l'identique de l'existant (matériaux et teinte).
- Les contrevents extérieurs seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant. Les volets roulants sont interdits.

### Ouvertures et fermetures nouvelles

Les ouvertures créées respecteront l'architecture du bâtiment existant. Elles seront de mêmes proportions, matériaux ou teinte que celles du bâtiment existant.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 3 - Constructions d'architecture courante (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture courante.

### Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et homogènes, selon un plan à base rectangulaire. Les volumes seront composés en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels anciens environnants.

### Toiture

La pente des toitures sera déterminée en fonction des pentes des toitures des bâtiments environnants (compris dans un rayon de 200 m), hors bâtiments annexes. Elle doit être comprise entre la pente la plus faible et la pente la plus forte.
Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente faible, elles doivent être couvertes par des tuiles de type canal, romane ou mécanique.
Lorsqu'elles sont terminées par des toitures à pente forte, elles doivent être couvertes par des tuiles plates ou des ardoises.
Les tuiles noires sont interdites.
Les toitures monopentes sont interdites.

Lorsque des capteurs d'énergie solaire seront posés sur les toitures, ces capteurs d'énergie solaire suivront la pente de la toiture correspondante.

Des prescriptions particulières pourront être appliquées pour les cas suivants :
- pour la restauration des toitures et terrasses existantes,
- pour les annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les extensions

### Façades

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère ainsi que les teintes des constructions environnantes.
Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages seront en bois massif.

Ils devront être à dominante verticale - type séchoir à tabac - avec couvre-joints.
Les lasures de teinte claire ou orangée sont interdites. Il sera privilégié des teintes naturelles ou foncées.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que brique creuse, parpaing, panneau de particule, etc.), ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Ouvertures et fermetures

- Les menuiseries des fenêtres et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 4 - Construction d'architecture nouvelle (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture nouvelle (Voir annexe, illustrations d'architecture nouvelle).

Les constructions d'expression architecturale nouvelle pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.
Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## 5 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Il en sera de même en cas de bardage ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti sera respecté.

## 6 - Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 7 - Clôtures, murets et portails

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou couleur une dissonance architecturale avec le cadre environnant.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

- Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et restaurés.

Les clôtures autorisées :
- mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un dispositif obligatoirement transparent : d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie ;
- mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas du prolongement d'un ouvrage ancien existant ;
- clôtures réalisées en piquet et grillage (couleur verte ou grise) type grillage à mouton, doublées ou non d'une haie vive ;
- ganivelles de châtaigniers, tendues sur piquets ;
- haie vive avec des essences locales variées ou mélangées ;

Les thuyas et lauriers palme ne sont pas autorisés en ordre continu.
Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 m minimum pour la plantation devra être respecté.

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

## 8 - Insertion sur un terrain en pente moyenne ou forte et de la gestion des déblais / remblais.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.
Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle, …).
Un équilibre devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités afin de réduire l'impact visuel sur le site.

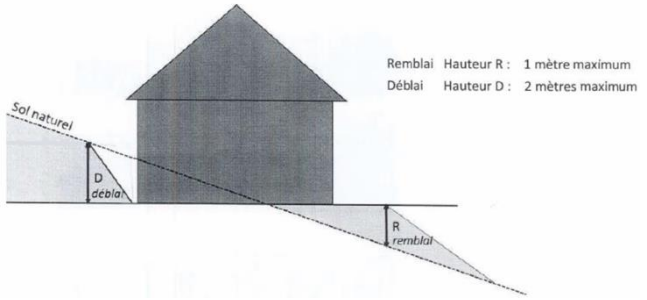
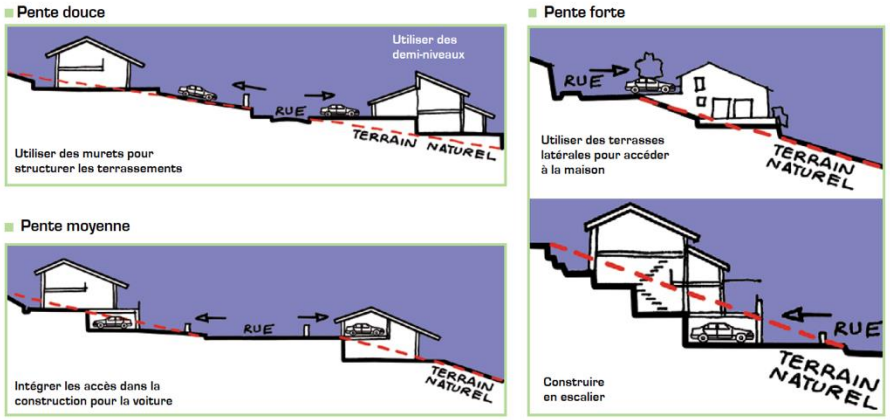


**Illustration à titre indicatif**




- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce.

- Dans tous les cas, l'édification d'une construction sur une butte artificielle créée est interdite.

## ARTICLE UB.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une **part minimum de 20 %** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues et les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

## ARTICLE UB.2.4 - STATIONNEMENT

- Les revêtements de surface des aires de stationnement et de circulation dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).

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

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

Deux places de stationnement par logement nouveau, 1,5 places quand il s'agit d'un collectif, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou d'un changement de destination avec création d'un logement, ou d'une parcelle petite et étroite en situation très dense.
.

- **Pour les équipements d'intérêt collectif**

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- **Pour les autres usages (bureaux, commerces, artisanat)**

Une place de stationnement par tranches de 50 m2 de surface de plancher de la construction.

-En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*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).*

Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UB.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UB.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

En application de l'article L1321-7 du code la santé publique, l'alimentation autonome en eau potable d'une construction peut être autorisée, sous réserve de déclaration en mairie et à l'Agence Régionale de la Santé.

#### Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

#### Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de

caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

## ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

**Caractère de la zone**

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

Elle correspond à une zone d'extension du centre bourg ou écarts en assainissement non collectif.
Ces zones s'appuient sur des noyaux bâtis anciens ou sont des quartiers d'habitat plus récents déjà existants.

Les zones urbaines sont délimitées de manière prioritaire à l'intérieur de leur enveloppe actuelle, par densification entre des parcelles bâties ou lien entre secteurs construits ; ou extensions limitées.

La zone UC comprend un secteur de zone UC1, de protection patrimoniale.

Elle comprend un secteur UCg qui autorise la présence de caravanes à l'année (forains).

*Une partie de la zone UC est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UC.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

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

- Il est possible d'entreposer une caravane sur le terrain d'une habitation, à condition qu'elle soit située à l'arrière de la parcelle ou dans un abri et qu'elle soit limitée à une par unité foncière.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

**Secteur UCg** : la présence de caravanes à l'année (forains) est autorisée.

- Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UC.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

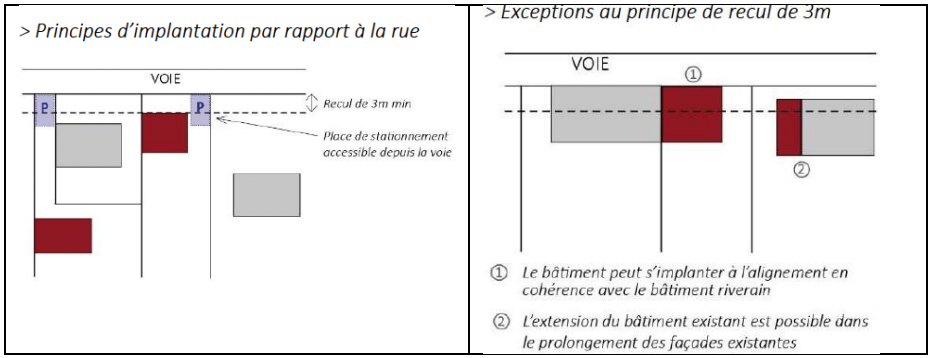
### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres de la limite du domaine public.

Des implantations autres sont possibles si les conditions de sécurité le permettent :
- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- pour les annexes

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).



Hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
La règle susvisée ne s'applique pas aux bâtiments annexes.
Les piscines doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres (prise au bassin) des limites séparatives.

- **Par rapport aux constructions entre elles sur une même unité foncière**

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent respecter une distance entre elles au moins égale à 3 mètres (hors locaux annexes à l'habitation y compris les piscines couvertes).

- **Nota**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

- **Emprise bâtie des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- **La hauteur des constructions**

La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 9 m à l'égout du toit (ou acrotère). Il conviendra en outre de tenir compte, pour la hauteur de toute nouvelle construction, de la hauteur des constructions avoisinantes, afin de garantir sa bonne intégration dans l'environnement.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie la plus basse de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).
La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## ARTICLE UC.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1- Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

## 2 – Secteurs patrimoniaux

Définition de ces secteurs : Les secteurs 1 correspondent à des secteurs patrimoniaux à préserver dans lesquels une attention particulière devra être apportée pour toute nouvelle construction, extension ou restauration tant d'un point de vue architectural que paysager.
Dans ces secteurs, un contact sera pris avec le Guichet Unique ou le CAUE avant tout dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

## 3 - Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture de caractère ancien

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions existantes.
Toute architecture de caractère ancien se reconnait à une volumétrie proportionnée qui correspond à l'usage initial de la construction, qu'il soit public ou privé, agricole, artisanal ou d'habitat, et par l'emploi de techniques traditionnelles locales.

### Toiture

- Conserver et restaurer les volumes anciens ou existants, quel qu'en soit la pente, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.
- Conserver au maximum les matériaux de couverture de caractère ancien existants (tuile plate, canal, mécanique, lauze, ardoise, etc…) lors qu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice et à la pente de toiture correspondante.
- Des matériaux de même nature, de réemploi ou vieillis, seront employés pour les travaux de restauration.
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.
- Les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments d'habitation anciens de caractère mais pourront être autorisés sur les bâtiments annexes et au sol.

Les capteurs thermiques sont toutefois autorisés car de dimension réduite et peu impactants.

### Façades

- Conserver et restaurer les enduits de caractère ancien (enduits réalisés à la chaux additionnée de sables locaux) si leur état le permet, si leur nature est conforme au caractère architectural de l'édifice et s'ils ne portent pas atteinte à la conservation de l'édifice.
- En cas de rénovation et de ravalement, employer des enduits (en enduits pleins ou rejointoiement) conformes au caractère architectural du bâtiment et qui en respectent la modénature. Les enduits seront mis en œuvre de manière à conserver les maçonneries qu'ils recouvrent et à ne pas mettre en danger leur pérennité. A ce titre, les enduits à base de ciment sont à proscrire pour toute rénovation de bâtiment à caractère ancien.

Les teintes employées seront conformes au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère, ainsi qu'aux teintes des constructions environnantes.

- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes et ne devront pas dénaturer l'ensemble bâti existant.

En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction existante.

### Ouvertures et fermetures existantes

- Les menuiseries des fenêtres, des contrevents et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les menuiseries respecteront la division propre au caractère architectural du bâtiment (nombre de vantaux, nombre de carreaux, impostes vitrées).
- En cas de remplacement de menuiseries de caractère ancien, les menuiseries seront remplacées à l'identique de l'existant (matériaux et teinte).
- Les contrevents extérieurs seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant. Les volets roulants sont interdits.

### Ouvertures et fermetures nouvelles

Les ouvertures créées respecteront l'architecture du bâtiment existant. Elles seront de mêmes proportions, matériaux ou teinte que celles du bâtiment existant.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 4 - Constructions d'architecture courante (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture courante.

### Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et homogènes, selon un plan à base rectangulaire. Les volumes seront composés en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels anciens environnants.

### Toiture

Les toitures présenteront une pente minimum de 35%.
Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente faible, elles doivent être couvertes par des tuiles de type canal, romane ou mécanique. Lorsqu'elles sont terminées par des toitures à pente forte, elles doivent être couvertes par des tuiles plates ou des ardoises.
Les tuiles noires sont interdites.
Les toitures mono-pentes sont interdites.

Lorsque des capteurs d'énergie solaire seront posés sur les toitures, ces capteurs d'énergie solaire suivront la pente de la toiture correspondante.

Des prescriptions particulières pourront être appliquées pour les cas suivants :
- pour la restauration des toitures et terrasses existantes,
- pour les annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les extensions

### Façades

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère ainsi que les teintes des constructions environnantes.
Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages seront en bois massif.
Ils devront être à dominante verticale - type séchoir à tabac - avec couvre-joints.
Les lasures de teinte claire ou orangée sont interdites. Il sera privilégié des teintes naturelles ou foncées.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que brique creuse, parpaing, panneau de particule, etc.), ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Ouvertures et fermetures

- Les menuiseries des fenêtres et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 5 - Construction d'architecture nouvelle (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture nouvelle (cf annexe, illustrations d'architecture nouvelle).

Les constructions d'expression architecturale nouvelle pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.
Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

### 6 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Il en sera de même en cas de bardage ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti sera respecté.

### 7 - Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### 8 - Clôtures, murets et portails

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou couleur une dissonance architecturale avec le cadre environnant.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.
- Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et restaurés.

Les clôtures autorisées :
- mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un dispositif obligatoirement transparent : d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie ;
- mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas du prolongement d'un ouvrage ancien existant ;
- clôtures réalisées en piquet et grillage (couleur verte ou grise) type grillage à mouton, doublées ou non d'une haie vive ;
- ganivelles de châtaigniers, tendues sur piquets ;
- haie vive avec des essences locales variées ou mélangées ;

Les thuyas et lauriers palme ne sont pas autorisés en ordre continu.
Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 m minimum pour la plantation devra être respecté.

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

### 9 - Insertion sur un terrain en pente moyenne ou forte et de la gestion des déblais / remblais.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.
Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle, …).
Un équilibre devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités afin de réduire l'impact visuel sur le site.

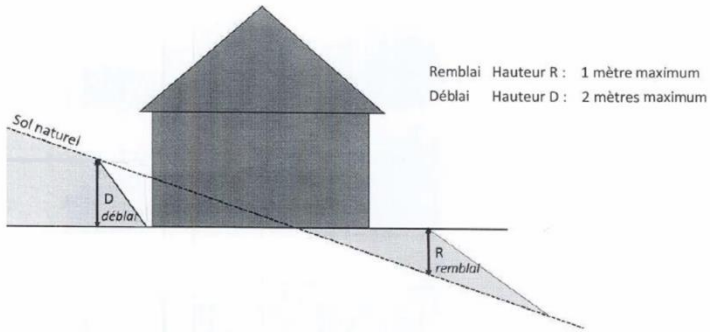
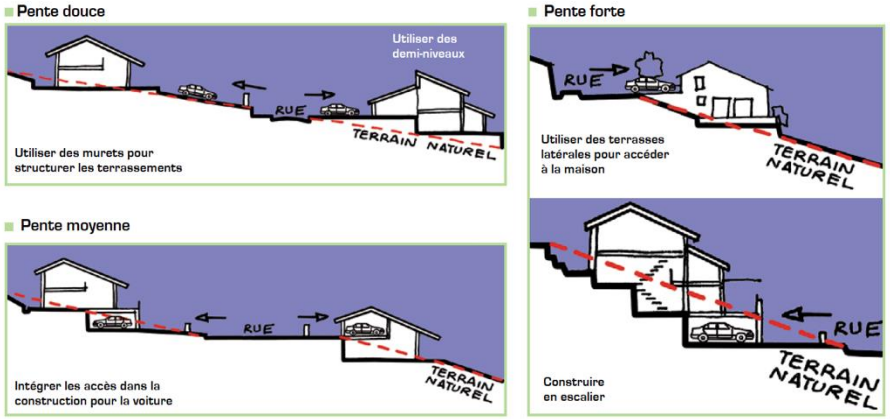



**Illustration à titre indicatif**




- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce.

- Dans tous les cas, l'édification d'une construction sur une butte artificielle créée est interdite.

## ARTICLE UC.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 30%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues et les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.
Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

## ARTICLE UC.2.4 - STATIONNEMENT

-Les revêtements de surface des aires de stationnement et de circulation dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).
-Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Deux places de stationnement par logement nouveau, 1,5 places quand il s'agit d'un collectif, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou d'un changement de destination avec création d'un logement.

- **Pour les équipements d'intérêt collectif**

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- **Pour les autres usages (bureaux, commerces, artisanat)**

Une place de stationnement par tranches de 50 m2 de surface de plancher de la construction.

-En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*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).*
Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UC.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UC.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

En application de l'article L1321-7 du code la santé publique, l'alimentation autonome en eau potable d'une construction peut être autorisée, sous réserve de déclaration en mairie et à l'Agence Régionale de la Santé.

#### Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux

prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

### Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

**Caractère de la zone**

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

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, communaux au sens large, cimetières ...).

*Une partie de la zone UE est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UE.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

### ○ Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### ○ Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations liées à l'exercice d'un service public ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.
- Les entrepôts à condition d'être liés aux équipements présents dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UE.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres de la limite du domaine public.
Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes.

#### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

L'emprise au sol et la hauteur des constructions ne sont pas règlementées.

## ARTICLE UE.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

### ARTICLE UE.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues et les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.
Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

### ARTICLE UE.2.4 - STATIONNEMENT

Les revêtements de surface des aires de stationnement et de circulation dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).

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

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UE.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UE.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

## Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

## Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

## ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS CULTUELS

**Caractère de la zone**

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

Il s'agit d'une zone spécifique aux équipements cultuels.

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UR.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

### ○ Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### ○ Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'accueil du public, d'hébergement permettant de satisfaire aux besoins de l'activité cultuelle,
- Les constructions à usage d'habitation des personnes concernées par l'activité cultuelle,
- Les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- Les constructions et installations liées à l'exercice d'un service public ou d'intérêt collectif

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UR.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres de la limite du domaine public.
Des implantations autres sont possibles :
- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes
- pour les annexes

#### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.
La règle susvisée ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

#### Nota

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

#### Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

#### La hauteur des constructions

La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 9 m à l'égout du toit (ou acrotère).
La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie la plus basse de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UR.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1- Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### 2 - Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture de caractère ancien

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions existantes.
Toute architecture de caractère ancien se reconnait à une volumétrie proportionnée qui correspond à l'usage initial de la construction, qu'il soit public ou privé, agricole, artisanal ou d'habitat, et par l'emploi de techniques traditionnelles locales.

#### Toiture

- Conserver et restaurer les volumes anciens ou existants, quel qu'en soit la pente, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.
- Conserver au maximum les matériaux de couverture de caractère ancien existants (tuile plate, canal, mécanique, lauze, ardoise, etc…) lors qu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice et à la pente de toiture correspondante.
- Des matériaux de même nature, de réemploi ou vieillis, seront employés pour les travaux de restauration.
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.
- Les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments d'habitation anciens de caractère mais pourront être autorisés sur les bâtiments annexes et au sol.

Les capteurs thermiques sont toutefois autorisés car de dimension réduite et peu impactants.

### Façades

- Conserver et restaurer les enduits de caractère ancien (enduits réalisés à la chaux additionnée de sables locaux) si leur état le permet, si leur nature est conforme au caractère architectural de l'édifice et s'ils ne portent pas atteinte à la conservation de l'édifice.
- En cas de rénovation et de ravalement, employer des enduits (en enduits pleins ou rejointoiement) conformes au caractère architectural du bâtiment et qui en respectent la modénature. Les enduits seront mis en œuvre de manière à conserver les maçonneries qu'ils recouvrent et à ne pas mettre en danger leur pérennité. A ce titre, les enduits à base de ciment sont à proscrire pour toute rénovation de bâtiment à caractère ancien.
Les teintes employées seront conformes au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère, ainsi qu'aux teintes des constructions environnantes.

- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes et ne devront pas dénaturer l'ensemble bâti existant.
En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction existante.

### Ouvertures et fermetures existantes

- Les menuiseries des fenêtres, des contrevents et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les menuiseries respecteront la division propre au caractère architectural du bâtiment (nombre de vantaux, nombre de carreaux, impostes vitrées).
- En cas de remplacement de menuiseries de caractère ancien, les menuiseries seront remplacées à l'identique de l'existant (matériaux et teinte).
- Les contrevents extérieurs seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant. Les volets roulants sont interdits.

### Ouvertures et fermetures nouvelles

Les ouvertures créées respecteront l'architecture du bâtiment existant. Elles seront de mêmes proportions, matériaux ou teinte que celles du bâtiment existant.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 3 - Constructions d'architecture courante (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture courante.

### Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et homogènes, selon un plan à base rectangulaire. Les volumes seront composés en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels anciens environnants.

### Toiture

Les toitures présenteront une pente minimum de 35%.
Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente faible, elles doivent être couvertes par des tuiles de type canal, romane ou mécanique. Lorsqu'elles sont terminées par des toitures à pente forte, elles doivent être couvertes par des tuiles plates ou des ardoises.
Les tuiles noires sont interdites.
Les toitures monopentes sont interdites.

Lorsque des capteurs d'énergie solaire seront posés sur les toitures, ces capteurs d'énergie solaire suivront la pente de la toiture correspondante.

Des prescriptions particulières pourront être appliquées pour les cas suivants :
- pour la restauration des toitures et terrasses existantes,
- pour les annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les extensions

### Façades

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère ainsi que les teintes des constructions environnantes.
Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages seront en bois massif.
Ils devront être à dominante verticale - type séchoir à tabac - avec couvre-joints.
Les lasures de teinte claire ou orangée sont interdites. Il sera privilégié des teintes naturelles ou foncées.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que brique creuse, parpaing, panneau de particule, etc.), ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Ouvertures et fermetures

- Les menuiseries des fenêtres et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 4 - Construction d'architecture nouvelle (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture nouvelle (voir annexe, illustrations d'architecture nouvelle).
Les constructions d'expression architecturale nouvelle pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.
Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## 5 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Il en sera de même en cas de bardage ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti sera respecté.

## 6 - Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 7 - Clôtures, murets et portails

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou couleur une dissonance architecturale avec le cadre environnant.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

- Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et restaurés.

Les clôtures autorisées :

- mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un dispositif obligatoirement transparent : d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie ;
- mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas du prolongement d'un ouvrage ancien existant ;
- clôtures réalisées en piquet et grillage (couleur verte ou grise) type grillage à mouton, doublées ou non d'une haie vive ;
- ganivelles de châtaigniers, tendues sur piquets ;
- haie vive avec des essences locales variées ou mélangées ;

Les thuyas et lauriers palme ne sont pas autorisés en ordre continu.
Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 m minimum pour la plantation devra être respecté.

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

## ARTICLE UR.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 30%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.
Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

## ARTICLE UR.2.4 - STATIONNEMENT

-Les revêtements de surface des aires de stationnement et de circulation dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).
-Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Deux places de stationnement par logement nouveau ; 1,5 places quand il s'agit d'un collectif.

- **Pour les autres usages,**

-Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UR.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UR.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

En application de l'article L1321-7 du code la santé publique, l'alimentation autonome en eau potable d'une construction peut être autorisée, sous réserve de déclaration en mairie et à l'Agence Régionale de la Santé.

#### Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).
.
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

#### Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du

code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

## ZONE URBAINE A VOCATION TOURISTIQUE

**Caractère de la zone**

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

Il s'agit d'une zone spécifique à vocation touristique.

*Une partie de la zone UT est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UT.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

### ○ Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### ○ Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'hébergement hôtelier, à l'accueil touristique, à l'activité touristique.
- Les bâtiments annexes liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

- Les constructions et installations liées à l'exercice d'un service public ou d'intérêt collectif.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UT.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite du domaine public au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes.

#### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

#### Nota

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

#### Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60%** de la superficie de l'unité foncière, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

#### La hauteur des constructions

La hauteur de la construction ne devra pas dépasser **10 m** à l'égout du toit (acrotère). Il conviendra en outre de tenir compte, pour la hauteur de toute nouvelle construction, de la hauteur des constructions avoisinantes, afin de garantir sa bonne intégration dans l'environnement.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie la plus basse de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UT.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1- Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### 2 - Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture de caractère ancien

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions existantes.
Toute architecture de caractère ancien se reconnait à une volumétrie proportionnée qui correspond à l'usage initial de la construction, qu'il soit public ou privé, agricole, artisanal ou d'habitat, et par l'emploi de techniques traditionnelles locales.

#### Toiture

- Conserver et restaurer les volumes anciens ou existants, quel qu'en soit la pente, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.
- Conserver au maximum les matériaux de couverture de caractère ancien existants (tuile plate, canal, mécanique, lauze, ardoise, etc…) lors qu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice et à la pente de toiture correspondante.
- Des matériaux de même nature, de réemploi ou vieillis, seront employés pour les travaux de restauration.
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.
- Les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments d'habitation anciens de caractère mais pourront être autorisés sur les bâtiments annexes et au sol.

Les capteurs thermiques sont toutefois autorisés car de dimension réduite et peu impactants.

#### Façades

- Conserver et restaurer les enduits de caractère ancien (enduits réalisés à la chaux additionnée de sables locaux) si leur état le permet, si leur nature est conforme au caractère architectural de l'édifice et s'ils ne portent pas atteinte à la conservation de l'édifice.

- En cas de rénovation et de ravalement, employer des enduits (en enduits pleins ou rejointoiement) conformes au caractère architectural du bâtiment et qui en respectent la modénature. Les enduits seront mis en œuvre de manière à conserver les maçonneries qu'ils recouvrent et à ne pas mettre en danger leur pérennité. A ce titre, les enduits à base de ciment sont à proscrire pour toute rénovation de bâtiment à caractère ancien.
Les teintes employées seront conformes au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère, ainsi qu'aux teintes des constructions environnantes.

- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes et ne devront pas dénaturer l'ensemble bâti existant.
En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction existante.

#### Ouvertures et fermetures existantes

- Les menuiseries des fenêtres, des contrevents et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les menuiseries respecteront la division propre au caractère architectural du bâtiment (nombre de vantaux, nombre de carreaux, impostes vitrées).
- En cas de remplacement de menuiseries de caractère ancien, les menuiseries seront remplacées à l'identique de l'existant (matériaux et teinte).
- Les contrevents extérieurs seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant. Les volets roulants sont interdits.

#### Ouvertures et fermetures nouvelles

Les ouvertures créées respecteront l'architecture du bâtiment existant. Elles seront de mêmes proportions, matériaux ou teinte que celles du bâtiment existant.

#### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

### 3 - Constructions d'architecture courante (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture courante.

#### Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et homogènes, selon un plan à base rectangulaire. Les volumes seront composés en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels anciens environnants.

#### Toiture

Les toitures présenteront une pente minimum de 35%.
Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente faible, elles doivent être couvertes par des tuiles de type canal, romane ou mécanique. Lorsqu'elles sont terminées par des toitures à pente forte, elles doivent être couvertes par des tuiles plates ou des ardoises.
Les tuiles noires sont interdites.
Les toitures mono-pentes sont interdites.

Lorsque des capteurs d'énergie solaire seront posés sur les toitures, ces capteurs d'énergie solaire suivront la pente de la toiture correspondante.

Des prescriptions particulières pourront être appliquées pour les cas suivants :
- pour la restauration des toitures et terrasses existantes,
- pour les annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les extensions

#### Façades

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère ainsi que les teintes des constructions environnantes.
Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages seront en bois massif.
Ils devront être à dominante verticale - type séchoir à tabac - avec couvre-joints.
Les lasures de teinte claire ou orangée sont interdites. Il sera privilégié des teintes naturelles ou foncées.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que brique creuse, parpaing, panneau de particule, etc.), ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

- **Ouvertures et fermetures**

- Les menuiseries des fenêtres et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

- **Equipements techniques**

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 4 - Construction d'architecture nouvelle (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture nouvelle (cf annexe, illustrations d'architecture nouvelle).

Les constructions d'expression architecturale nouvelle pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.
Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## 5 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Il en sera de même en cas de bardage ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti sera respecté.

## 6 - Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 7 - Clôtures, murets et portails

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou couleur une dissonance architecturale avec le cadre environnant.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

- Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et restaurés.

Les clôtures autorisées :
- mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un dispositif obligatoirement transparent : d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie ;
- mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas du prolongement d'un ouvrage ancien existant ;
- clôtures réalisées en piquet et grillage (couleur verte ou grise) type grillage à mouton, doublées ou non d'une haie vive ;
- ganivelles de châtaigniers, tendues sur piquets ;
- haie vive avec des essences locales variées ou mélangées ;

Les thuyas et lauriers palme ne sont pas autorisés en ordre continu.

Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 m minimum pour la plantation devra être respecté.

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

### 8 - Insertion sur un terrain en pente moyenne ou forte et de la gestion des déblais / remblais.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.
Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle, …).
Un équilibre devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités afin de réduire l'impact visuel sur le site.

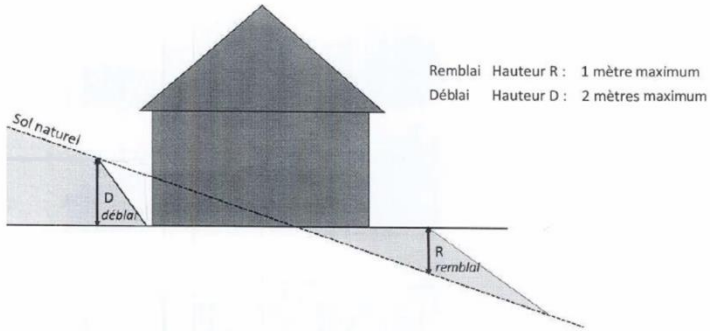
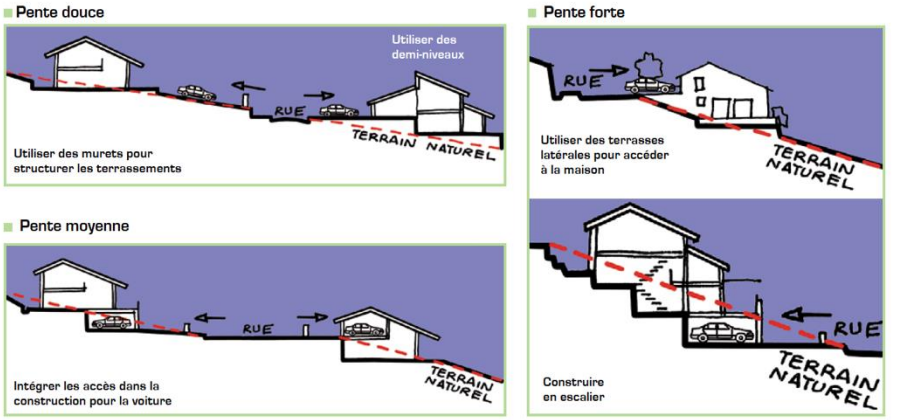



**Illustration à titre indicatif**




- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce.

- Dans tous les cas, l'édification d'une construction sur une butte artificielle créée est interdite.

## ARTICLE UT.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues et les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

## ARTICLE UT.2.4 - STATIONNEMENT

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

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

Deux places de stationnement par logement nouveau.

- **Pour les constructions à usage d'Hébergement touristique**

1,5 place de stationnement par logement

- **Pour les équipements d'intérêt collectif**

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- **Pour les autres usages,**

Une place de stationnement par tranches de 50 m2 de surface de plancher de la construction.

-En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*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).*
Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

# SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## ARTICLE UT.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UT.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

## Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées
Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

En l'absence de réseau collectif
Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

## Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

## ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

**Caractère de la zone**

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

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

La zone UY distingue un secteur de zone UYca, concerné par une activité de carrière.

*Une partie de la zone UY est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UY.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

- **Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, excepté dans le secteur UYca ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

- **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

- les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone. Elles devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et ne devront pas excéder 80 m2 de surface de plancher.

- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

- les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le domaine public ferroviaire, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UY.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 - Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

- Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.
Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes

- **Par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
Une implantation autre sera possible, s'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée selon la distance requise. Dans ce cas, l'extension devra se faire dans la continuité du bâtiment existant sans aggraver la situation de non-conformité.
La règle susvisée ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

- **Par rapport aux constructions entre elles sur une même unité foncière**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.
Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

- **Nota**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

- **Emprise bâtie des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60% de la superficie** de l'unité foncière.

- **La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux (ou acrotère).
Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs spécifiques (tels que ouvrages techniques, cheminées …)

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (tels que silo …).

## ARTICLE UY.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaire à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.
Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### Bâtiments à usage d'activité

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

En cas de bardage ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti sera respecté.
Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### Clôtures, murets et portails

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

## ARTICLE UY.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.
Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

## ARTICLE UY.2.4 - STATIONNEMENT

Les revêtements de surface des aires de stationnement dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).

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

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités commerciales, il est exigé une place de stationnement pour 50 $m^2$ de surface de plancher.

# SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## ARTICLE UY.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UY.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

## Assainissement, eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement, seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).
.
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules …), pourra être exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

## Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# TITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

**ZONE A URBANISER**

**Caractère de la zone**

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

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

Les constructions y sont autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des OAP.

La zone 1AU est déclinée en secteurs 1AUb et 1AUc, qui présentent une densité différente en fonction de leur proximité avec une zone UB ou UC.

*Une partie de la zone 1AU est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1AU.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
Sont admises en zone 1AU :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à l'habitat,
    - Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
    - Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- La restauration, l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes
- Il est possible d'entreposer une caravane sur le terrain d'une habitation, à condition qu'elle soit située à l'arrière de la parcelle ou dans un abri et qu'elle soit limitée à une par unité foncière.
- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 1AU.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

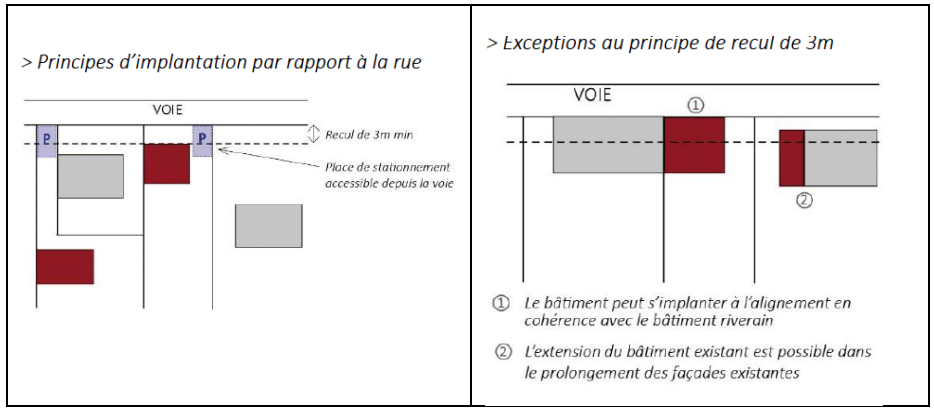
### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres de la limite du domaine public.

Des implantations autres sont possibles :
- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- pour les annexes

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).




Hors agglomération, un recul plus important pourra être exigé par le service en charge de la voirie départementale.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

La règle susvisée ne s'applique pas aux bâtiments annexes.
Les piscines doivent être implantées à une distance :
- d'au moins 1,5 m (prise au bassin) des limites séparatives en zone 1AUb
- d'au moins 3 m (prise au bassin) des limites séparatives en zone 1AUc.

- **Par rapport aux constructions entre elles sur une même unité foncière**

Les constructions non contiguës doivent respecter une distance entre elles au moins égale à 3 mètres (hors locaux annexes à l'habitation y compris les piscines couvertes).

- **Nota**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

- **Emprise bâtie des constructions**

L'emprise au sol ne peut excéder :

- Secteur 1AUb : 60% de la surface de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.
- Secteur 1AUc : 40% de la surface de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

- **La hauteur des constructions**

La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 9 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie la plus basse de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).
Il conviendra en outre de tenir compte, pour la hauteur de toute nouvelle construction, de la hauteur des constructions avoisinantes, afin de garantir sa bonne intégration dans l'environnement.
La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AU.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1- Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou

nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

## 2 - Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture de caractère ancien

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions existantes.
Toute architecture de caractère ancien se reconnait à une volumétrie proportionnée qui correspond à l'usage initial de la construction, qu'il soit public ou privé, agricole, artisanal ou d'habitat, et par l'emploi de techniques traditionnelles locales.

### Toiture

- Conserver et restaurer les volumes anciens ou existants, quel qu'en soit la pente, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.
- Conserver au maximum les matériaux de couverture de caractère ancien existants (tuile plate, canal, mécanique, lauze, ardoise, etc…) lors qu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice et à la pente de toiture correspondante.
- Des matériaux de même nature, de réemploi ou vieillis, seront employés pour les travaux de restauration.
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.
- Les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments d'habitation anciens de caractère mais pourront être autorisés sur les bâtiments annexes et au sol.

Les capteurs thermiques sont toutefois autorisés car de dimension réduite et peu impactants.

### Façades

- Conserver et restaurer les enduits de caractère ancien (enduits réalisés à la chaux additionnée de sables locaux) si leur état le permet, si leur nature est conforme au caractère architectural de l'édifice et s'ils ne portent pas atteinte à la conservation de l'édifice.
- En cas de rénovation et de ravalement, employer des enduits (en enduits pleins ou rejointoiement) conformes au caractère architectural du bâtiment et qui en respectent la modénature. Les enduits seront mis en œuvre de manière à conserver les maçonneries qu'ils recouvrent et à ne pas mettre en danger leur pérennité. A ce titre, les enduits à base de ciment sont à proscrire pour toute rénovation de bâtiment à caractère ancien.

Les teintes employées seront conformes au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère, ainsi qu'aux teintes des constructions environnantes.

- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes et ne devront pas dénaturer l'ensemble bâti existant.

En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction existante.

### Ouvertures et fermetures existantes

- Les menuiseries des fenêtres, des contrevents et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les menuiseries respecteront la division propre au caractère architectural du bâtiment (nombre de vantaux, nombre de carreaux, impostes vitrées).
- En cas de remplacement de menuiseries de caractère ancien, les menuiseries seront remplacées à l'identique de l'existant (matériaux et teinte).
- Les contrevents extérieurs seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant. Les volets roulants sont interdits.

### Ouvertures et fermetures nouvelles

Les ouvertures créées respecteront l'architecture du bâtiment existant. Elles seront de mêmes proportions, matériaux ou teinte que celles du bâtiment existant.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 3 - Constructions d'architecture courante (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture courante.

### Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et homogènes, selon un plan à base rectangulaire. Les volumes seront composés en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels anciens environnants.

### Toiture

Les toitures présenteront une pente minimum de 35%.
Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente faible, elles doivent être couvertes par des tuiles de type canal, romane ou mécanique. Lorsqu'elles sont terminées par des toitures à pente forte, elles doivent être couvertes par des tuiles plates ou des ardoises.
Les tuiles noires sont interdites.
Les toitures mono-pentes sont interdites.

Lorsque des capteurs d'énergie solaire seront posés sur les toitures, ces capteurs d'énergie solaire suivront la pente de la toiture correspondante.

Des prescriptions particulières pourront être appliquées pour les cas suivants :
- pour la restauration des toitures et terrasses existantes,
- pour les annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les extensions

### Façades

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère ainsi que les teintes des constructions environnantes.
Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages seront en bois massif.
Ils devront être à dominante verticale - type séchoir à tabac - avec couvre-joints.
Les lasures de teinte claire ou orangée sont interdites. Il sera privilégié des teintes naturelles ou foncées.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que brique creuse, parpaing, panneau de particule, etc.), ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Ouvertures et fermetures

- Les menuiseries des fenêtres et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 4 - Construction d'architecture nouvelle (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture nouvelle (cf annexe, illustrations d'architecture nouvelle).

Les constructions d'expression architecturale nouvelle pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.
Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## 5 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Il en sera de même en cas de bardage ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti sera respecté.

## 6 - Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 7 - Clôtures, murets et portails

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou couleur une dissonance architecturale avec le cadre environnant.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

- Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et restaurés.

Les clôtures autorisées :
- mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un dispositif obligatoirement transparent : d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie ;
- mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas du prolongement d'un ouvrage ancien existant ;
- clôtures réalisées en piquet et grillage (couleur verte ou grise) type grillage à mouton, doublées ou non d'une haie vive ;
- ganivelles de châtaigniers, tendues sur piquets ;
- haie vive avec des essences locales variées ou mélangées ;
Les thuyas et lauriers palme ne sont pas autorisés en ordre continu.
Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 m minimum pour la plantation devra être respecté.

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

## 8 - Insertion sur un terrain en pente moyenne ou forte et de la gestion des déblais / remblais.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.
Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle, …).

Un équilibre devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités afin de réduire l'impact visuel sur le site.

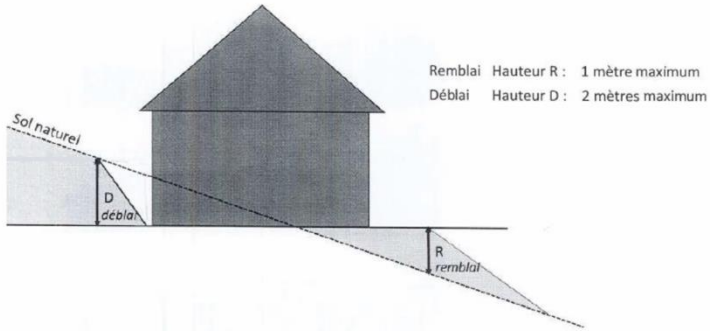
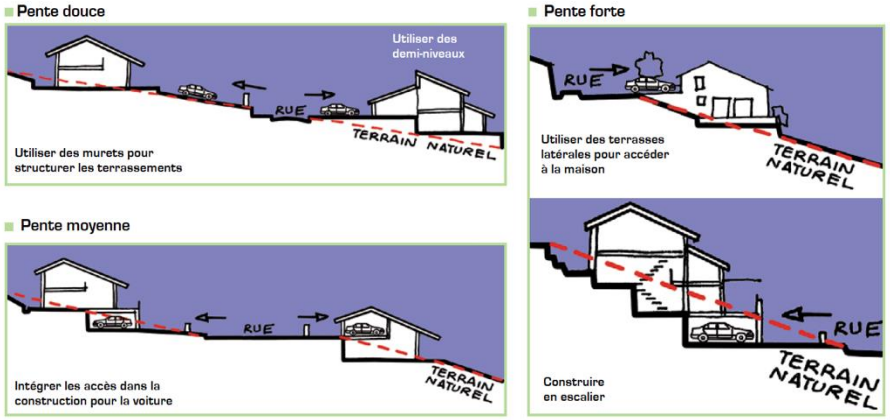



**Illustration à titre indicatif**




- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce.

- Dans tous les cas, l'édification d'une construction sur une butte artificielle créée est interdite.

## ARTICLE 1AU.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé :
- part minimum de **20**% en secteur 1AUb
- part minimum de **30**% en secteur 1AUc

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues et les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.
Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

## ARTICLE 1AU.2.4 - STATIONNEMENT

-Les revêtements de surface des aires de stationnement et de circulation dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).
-Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

Deux places de stationnement par logement nouveau, 1,5 places quand il s'agit d'un collectif, sauf en cas d'impossibilité technique de les réaliser dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâti ancien vacant ou d'un changement de destination avec création d'un logement.

- **Pour les équipements d'intérêt collectif**

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- **Pour les autres usages (bureaux, commerces, artisanat)**

Une place de stationnement par tranches de 50 m2 de surface de plancher de la construction.

-En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme (*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).*
Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE 1AU.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 1AU.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve

enterrée, épandage…).
.
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

### Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT

## ZONE A URBANISER

**Caractère de la zone**

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour des projets d'accueil à vocation touristique.

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

Les constructions y sont autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des OAP.

*Une partie de la zone 1AUT est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1AUT.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, les Habitations Légères de Loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol désignées ci-après à condition qu'elles soient réalisées, soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- Les constructions et installations liées à l'hébergement hôtelier, à l'accueil touristique, à l'activité touristique, ainsi que leurs annexes,
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 1AUT.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite du domaine public au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes

#### Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

#### Nota

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

#### Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60%** de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

### La hauteur des constructions

La hauteur de la construction ne devra pas dépasser **10 m** à l'égout du toit (acrotère). Il conviendra en outre de tenir compte, pour la hauteur de toute nouvelle construction, de la hauteur des constructions avoisinantes, afin de garantir sa bonne intégration dans l'environnement. »

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie la plus basse de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 1AUT.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1- Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaire à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Toutefois, les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments d'habitation de caractère mais pourront être autorisés sur les bâtiments annexes et au sol.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### 2 - Constructions d'architecture courante (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture courante.

#### Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et homogènes, selon un plan à base rectangulaire. Les volumes seront composés en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels anciens environnants.

#### Toiture

Les toitures présenteront une pente minimum de 35%.
Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente faible, elles doivent être couvertes par des tuiles de type canal, romane ou mécanique.
Lorsqu'elles sont terminées par des toitures à pente forte, elles doivent être couvertes par des tuiles plates ou des ardoises.
Les tuiles noires sont interdites.
Les toitures mono-pentes sont interdites.

Lorsque des capteurs d'énergie solaire seront posés sur les toitures, ces capteurs d'énergie solaire suivront la pente de la toiture correspondante.

Des prescriptions particulières pourront être appliquées pour les cas suivants :
- pour la restauration des toitures et terrasses existantes,
- pour les annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les extensions

#### Façades

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère ainsi que les teintes des constructions environnantes.

Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages seront en bois massif.
Ils devront être à dominante verticale - type séchoir à tabac - avec couvre-joints. Les lasures de teinte claire ou orangée sont interdites. Il sera privilégié des teintes naturelles ou foncées.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que brique creuse, parpaing, panneau de particule, etc.), ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

- **Ouvertures et fermetures**

- Les menuiseries des fenêtres et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

- **Equipements techniques**

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 3 - Construction d'architecture nouvelle (habitation, hôtel, restaurant, commerces de détail)

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture nouvelle (cf annexe, illustrations d'architecture nouvelle).

Les constructions d'expression architecturale nouvelle pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.
Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## 4 - Autres constructions

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Il en sera de même en cas de bardage ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti sera respecté.

## 5 - Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 6 - Clôtures, murets et portails

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou couleur une dissonance architecturale avec le cadre environnant.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

- Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et restaurés.

Les clôtures autorisées :

- mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un dispositif obligatoirement transparent : d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie ;
- mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas du prolongement d'un ouvrage ancien existant ;
- clôtures réalisées en piquet et grillage (couleur verte ou grise) type grillage à mouton, doublées ou non d'une haie vive ;
- ganivelles de châtaigniers, tendues sur piquets ;
- haie vive avec des essences locales variées ou mélangées ;
Les thuyas et lauriers palme ne sont pas autorisés en ordre continu.
Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 m minimum pour la plantation devra être respecté.

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

### 7 - Insertion sur un terrain en pente moyenne ou forte et de la gestion des déblais / remblais.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.
Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle, …).
Un équilibre devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités afin de réduire l'impact visuel sur le site.

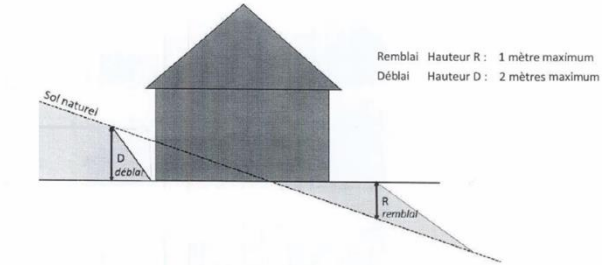
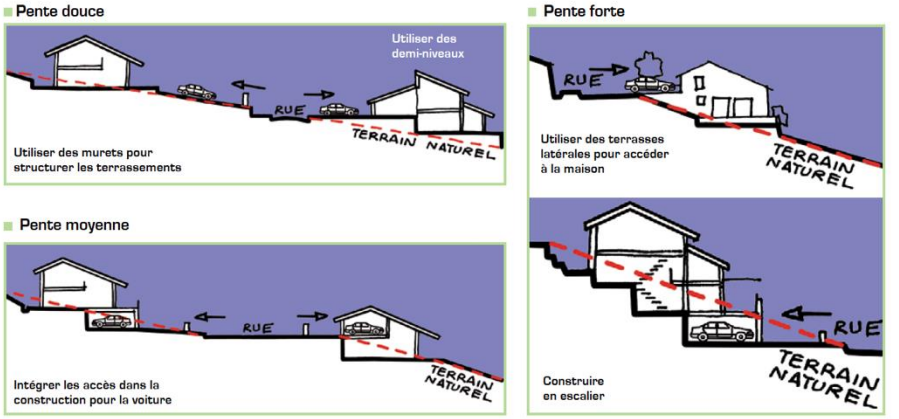



**Illustration à titre indicatif**




- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce.

- Dans tous les cas, l'édification d'une construction sur une butte artificielle créée est interdite.

## ARTICLE 1AUT.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.
Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

## ARTICLE 1AUT.2.4 - STATIONNEMENT

-Les revêtements de surface des aires de stationnement et de circulation dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).
Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations.

# SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## ARTICLE 1AUT.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE 1AUT.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

<u>Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées</u>
Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être

conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

En l'absence de réseau collectif
Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).
.
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

## Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

## ZONE A URBANISER AFFECTEE AUX ACTIVITES

**Caractère de la zone**

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités commerciale, artisanale ou industrielle, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

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

Les constructions y sont autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des OAP.

*Une partie de la zone 1AUY est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

## 1AUY.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol désignées ci-après à condition qu'elles soient réalisées, soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- les constructions lié à l'activité économique (industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux, entrepôts) :
- les installations classées
- les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de l'exploitant et des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone. Elles devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, et ne devront pas excéder 80 m2 de surface de plancher.

- Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation tels que garages, remises, abris.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques

- les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 1AUY.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.
Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes

#### Par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
La règle susvisée ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

#### Par rapport aux constructions entre elles sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.
Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.
Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

- **Nota**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

- **Emprise bâtie des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60% de la superficie** de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré**.**

- **La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel avant travaux.
Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs spécifiques (tels que ouvrages techniques, cheminées …)

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (tels que silo …).

## ARTICLE 1AUY.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaire à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.
Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les enduits, de même que les bardage ou couvertures métalliques devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### Clôtures, murets et portails

- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

## ARTICLE 1AUY.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les constructions devront justifier qu'une part minimum **de 20%** de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

### Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.
Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

## ARTICLE 1AUY.2.4 - STATIONNEMENT

Les revêtements de surface des aires de stationnement dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).
Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour l'accueil des clients des activités commerciales, il est exigé une place de stationnement pour 50 $m^2$ de surface de plancher.

# SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## ARTICLE 1AUY.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### Assainissement, eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales, issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement, seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).
.
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules …), pourra être exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

### Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

**ZONE A URBANISER**

**Caractère de la zone**

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

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 2AU.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions ci-après

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLUi (modification ou révision).
La zone 2AU étant fermée à l'urbanisation, les autres sections ne sont pas renseignées.

# TITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## ZONE AGRICOLE

**Caractère de la zone**

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

La zone A comprend :

**Un secteur At (STECAL),** qui correspond une activité d'accueil touristique associée à une exploitation agricole

*Une partie de la zone A est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### A.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destination des constructions | Sous-destinations | Interdit | Autorisé sous conditions |
|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | |
| | Exploitation forestière | x | |
| Habitation | Logement | | **x** |
| | Hébergement | | **x (At)** |
| Commerces et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | **x** |
| | Restauration | | **x (At)** |
| | Commerce de gros | x | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | **x (At)** |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | **x (At)** |
| | Cinéma | x | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | x | |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | x | |
| | Salles d'art et de spectacles | x | |
| | Equipements sportifs | x | |
| | Autres équipements recevant du public | | **x (At)** |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | x | |
| | Entrepôt | x | |
| | Bureau | x | |
| | Centre de congrès et d'exposition | x | |

## Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping ; les parcs résidentiels de loisirs ; les habitations légères de loisirs (sauf en zone At), les garages collectifs de caravanes.

## Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- La réfection des constructions existantes.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

Article L.151-11 II (1er Février 2019)
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

**- L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 50% de l'emprise au sol **initiale** du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI), pour une extension maximale de 75 m² d'emprise au sol.

- La **construction d'annexes** à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Les annexes, hors piscine, devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants. Les piscines devront être situées à une distance maximale de 25 mètres des bâtiments d'habitation.

Les **annexes pour les animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux …) devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- Le **changement de destination des bâtiments existants, identifiés au PLUI** (sauf en STECAL), à condition que le changement ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site ; à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

### Dans le secteur At

Sont également admises les constructions et installations à fin d'accueil et d'hébergement touristique :
- Camping déclarés et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Habitat touristique, Habitations Légères de Loisirs
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.
- Locaux ferme pédagogique, ferme-auberge, espace de restauration.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des activités autorisées sur le secteur.

**Dans le domaine public ferroviaire,** les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE A.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite du domaine public.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

* lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
* pour les annexes

#### Par rapport aux limites séparatives

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
La même distance doit être respectée pour les piscines.
Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

#### Interface avec une zone boisée

Un recul des constructions, de 10 mètres minimum, sera exigé lorsque le terrain d'assiette du projet présente une interface avec une zone boisée.

#### Nota

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

#### L'emprise des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI) et sera limitée à 75 $m^2$ d'emprise au sol.

L'ensemble des annexes (autres que les piscines) ne devra pas excéder 50 $m^2$ d'emprise au sol.
Le bassin des piscines ne devra pas excéder 72 $m^2$ d'emprise au sol.

Secteurs At :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **15%** de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

#### La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction nouvelle ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit (ou acrotère)**.**
La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Pour les bâtiments agricoles et liés à l'activité agricole, la hauteur ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...)

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie la plus basse de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## ARTICLE A.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1- Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaire à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### 2 - Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture de caractère ancien

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions existantes.

Toute architecture de caractère ancien se reconnait à une volumétrie proportionnée qui correspond à l'usage initial de la construction, qu'il soit public ou privé, agricole, artisanal ou d'habitat, et par l'emploi de techniques traditionnelles locales.

#### Toiture

- Conserver et restaurer les volumes anciens ou existants, quel qu'en soit la pente, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.
- Conserver au maximum les matériaux de couverture de caractère ancien existants (tuile plate, canal, mécanique, lauze, ardoise, etc…) lors qu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice et à la pente de toiture correspondante.
- Des matériaux de même nature, de réemploi ou vieillis, seront employés pour les travaux de restauration.
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.
- Les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments d'habitation anciens de caractère mais pourront être autorisés sur les bâtiments annexes et au sol.

Les capteurs thermiques sont toutefois autorisés car de dimension réduite et peu impactants.

#### Façades

- Conserver et restaurer les enduits de caractère ancien (enduits réalisés à la chaux additionnée de sables locaux) si leur état le permet, si leur nature est conforme au caractère architectural de l'édifice et s'ils ne portent pas atteinte à la conservation de l'édifice.
- En cas de rénovation et de ravalement, employer des enduits (en enduits pleins ou rejointoiement) conformes au caractère architectural du bâtiment et qui en respectent la modénature. Les enduits seront mis en œuvre de manière à conserver les maçonneries qu'ils recouvrent et à ne pas mettre en danger leur pérennité. A ce titre, les enduits à base de ciment sont à proscrire pour toute rénovation de bâtiment à caractère ancien.

Les teintes employées seront conformes au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère, ainsi qu'aux teintes des constructions environnantes.

- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes et ne devront pas dénaturer l'ensemble bâti existant.
En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction existante.

### Ouvertures et fermetures existantes

- Les menuiseries des fenêtres, des contrevents et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les menuiseries respecteront la division propre au caractère architectural du bâtiment (nombre de vantaux, nombre de carreaux, impostes vitrées).
- En cas de remplacement de menuiseries de caractère ancien, les menuiseries seront remplacées à l'identique de l'existant (matériaux et teinte).
- Les contrevents extérieurs seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant. Les volets roulants sont interdits.

### Ouvertures et fermetures nouvelles

Les ouvertures créées respecteront l'architecture du bâtiment existant. Elles seront de mêmes proportions, matériaux ou teinte que celles du bâtiment existant.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 3 - Constructions d'architecture courante

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture courante.

### Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et homogènes, selon un plan à base rectangulaire. Les volumes seront composés en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels anciens environnants.

### Toiture

Les toitures présenteront une pente minimum de 35%.
Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente faible, elles doivent être couvertes par des tuiles de type canal, romane ou mécanique.
Lorsqu'elles sont terminées par des toitures à pente forte, elles doivent être couvertes par des tuiles plates ou des ardoises.
Les tuiles noires sont interdites.
Les toitures mono-pentes sont interdites.
Lorsque des capteurs d'énergie solaire seront posés sur les toitures, ces capteurs d'énergie solaire suivront la pente de la toiture correspondante.

Des prescriptions particulières pourront être appliquées pour les cas suivants :
- pour la restauration des toitures et terrasses existantes,
- pour les annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les extensions

### Façades

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère ainsi que les teintes des constructions environnantes.
Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages seront en bois massif.
Ils devront être à dominante verticale - type séchoir à tabac - avec couvre-joints.
Les lasures de teinte claire ou orangée sont interdites. Il sera privilégié des teintes naturelles ou foncées.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que brique creuse, parpaing, panneau de particule, etc.), ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Ouvertures et fermetures

- Les menuiseries des fenêtres et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 4 - Construction d'architecture nouvelle

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture nouvelle (cf annexe, illustrations d'architecture nouvelle).

Les constructions d'expression architecturale nouvelle pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.
Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## 5 - Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 6- Bâtiments agricoles

En cas de bardage, d'enduit ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère devra être respecté.

En toiture, privilégier des couleurs sombres (gris anthracite, gris-beige, rouge-brun), et des matériaux mats. Eviter les bardeaux bitumeux.

En façade, privilégier le bois d'aspect brut lorsqu'il est compatible avec l'usage du bâtiment.
Pour les élévations en bac acier et panneaux sandwich, privilégier des couleurs sombres et mates (brun, brun-lauze).
Les tons verts, blancs et crème, ainsi que les alternances de couleurs sont à proscrire, à l'exception des extensions des bâtiments qui pourront conserver les teintes existantes."

Les installations de type serre ou tunnel devront privilégier des teintes sombres (vert, marron) ou translucides.

## 7 - Clôtures, murets et portails

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou couleur une dissonance architecturale avec le cadre environnant.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

- Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et restaurés.

Les clôtures autorisées :
- clôtures réalisées en piquet et grillage (couleur verte ou grise) type grillage à mouton, doublées ou non d'une haie vive ;
- ganivelles de châtaigniers, tendues sur piquets ;
- haie vive avec des essences locales variées ou mélangées ;

Les thuyas et lauriers palme ne sont pas autorisés en ordre continu.
Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 m minimum pour la plantation devra être respecté.

- mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un dispositif obligatoirement transparent : d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie ;

- mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas du prolongement d'un ouvrage ancien existant ;

Les murs pleins et les murs bahuts ne sont autorisés que pour les clôtures sur rue.

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

### 8 - Insertion sur un terrain en pente moyenne ou forte et de la gestion des déblais / remblais.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.
Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle, …).
Un équilibre devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités afin de réduire l'impact visuel sur le site.

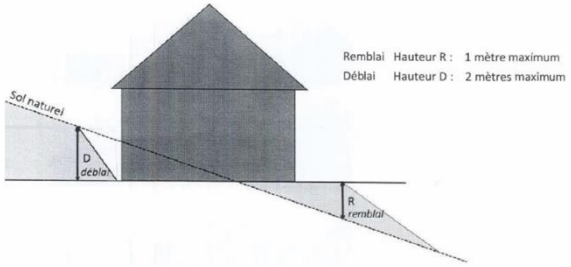
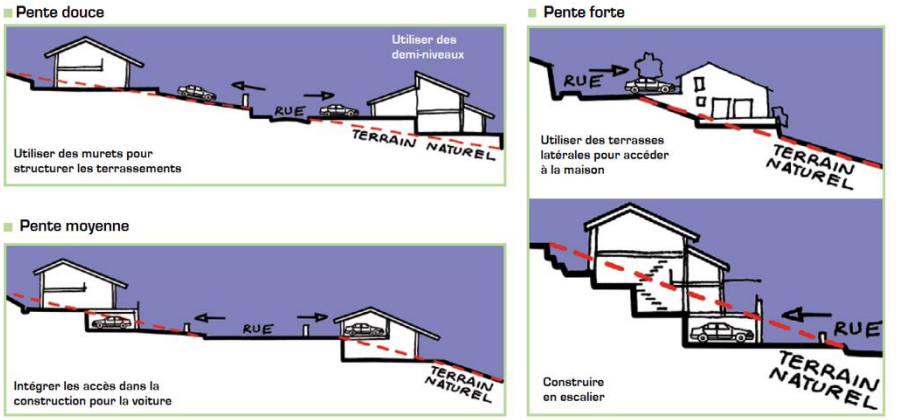



**Illustration à titre indicatif**




- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce.

- Dans tous les cas, l'édification d'une construction sur une butte artificielle créée est interdite.

## ARTICLE A.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues et les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.

Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, ainsi que pour les zones de stockage et silos d'ensilage, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées pour une meilleure intégration paysagère.

## ARTICLE A.2.4 - STATIONNEMENT

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

Les revêtements de surface des aires de stationnement et de circulation dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).

## SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE A.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

#### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE A.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

En application de l'article L1321-7 du code la santé publique, l'alimentation autonome en eau potable d'une construction peut être autorisée, sous réserve de déclaration en mairie et à l'Agence Régionale de la Santé.

#### Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Pour les constructions agricoles, le devenir de ces eaux usées doit être conformes aux prescriptions réglementaires des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

### Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# TITRE 5

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

## ZONE NATURELLE DE STRICTE PROTECTION

**Caractère de la zone**

Cette zone constitue une zone naturelle de stricte protection.
Elle recouvre :
- les espaces naturels de protection Natura 2000 et ZNIEFF de type 1
- les boisements sur coteaux boisés abrupts,
- le réseau hydrographique secondaire et les zones humides associées.

*Une partie de la zone NP est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### NP.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Sont limitativement admises :

- Dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol et des éoliennes.

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

- **La réfection** des constructions existantes.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## ZONE NATURELLE

**Caractère de la zone**

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.
Elle comprend différents secteurs de zone :

***Secteurs considérés comme des « STECAL »***

- **Nh**, secteur pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires ;
- **Nhy** : secteur lié à une activité située en zone naturelle ou agricole, permettant une construction nouvelle liée à l'activité ;
- **Ny,** secteur lié à une activité située en zone naturelle ou agricole, permettant une extension du bâtiment ;
- **Ne** : équipements communaux (cimetières, terrains de jeux, de sports et loisirs) ;
- **Ns** : constructions et installations liées aux stations d'épuration ;
- **Npo**, secteur lié à l'activité piscicole ;

***Secteurs non considérés comme des « STECAL »***

- **Nca** : secteur lié à la présence d'une carrière (commune de Campagne)
- **Nd1 et Nd2** : secteurs liés à d'anciens sites de décharge sur la commune de Les Farges : ancienne décharge de la papeterie de Condat (Nd1) ; ancienne décharge d'ordures ménagères (Nd2)

- **N1,** secteur à caractère patrimonial

*Une partie de la zone N est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.*

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### N.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destination des constructions | Sous-destinations | Interdit | Autorisé sous conditions |
|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | |
| | Exploitation forestière | | |
| Habitation | Logement | x | **x (Nh)** |
| | Hébergement | x | |
| Commerces et activités de service | Artisanat et commerce de détail | x | **x (Nhy)** |
| | Restauration | x | |
| | Commerce de gros | x | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | x | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | x | |
| | Cinéma | x | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | x | |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | x | |
| | Salles d'art et de spectacles | x | |
| | Equipements sportifs | | **x (Ne)** |
| | Autres équipements recevant du public | x | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | x | **x (Nhy, Ny)** |
| | Entrepôt | x | **x (Nhy, Ny)** |
| | Bureau | x | **x (Nhy, Ny)** |
| | Centre de congrès et d'exposition | x | |

**Autres occupations et utilisations du sol interdites :**

- Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières.

**En secteur Nd1 (**ancienne décharge de la papeterie de Condat**,** commune de Les Farges)
- Les constructions de toute nature, les travaux de voirie, les travaux d'affouillements, de sondage et de forage sont interdits.

**Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

- La réfection des constructions existantes.

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation forestière et à la protection de la forêt ; les aires de dépôts de bois**.**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

**- L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI), pour une extension maximale de 75 $m^2$ d'emprise.

- La **construction d'annexes** à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Les annexes, hors piscine, devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants. Les piscines devront être situées à une distance maximale de 25 mètres des bâtiments d'habitation.

Les **annexes pour les animaux domestiques** (poulailler, abri pour chevaux …) devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- Le **changement de destination** de tous les bâtiments existants, identifiés (sauf en STECAL), à condition que le changement ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site ; à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

- L'entretien et la restauration des **éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

**Dans le secteur Nh**

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh, **les constructions nouvelles d'habitation et leurs annexes,** conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, à condition :
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

**Dans les secteurs de zone N ci-après, sont limitativement admis :**

**Dans le secteur Nhy**

- Dans le cadre d'une activité, la construction d'un bâtiment lié à cette activité.

**Dans le secteur Ny**

- Dans le cadre d'une activité existante, l'extension du bâtiment lié à l'activité existante.

**Dans le secteur Ne**

- Les constructions et installations liées aux équipements considérés : cimetières, terrains et aires de jeux, de sports et loisirs (stade, tennis, city stade).

**Dans le secteur Ns**

- Les constructions et installations liées à une station d'épuration.

**Dans le secteur Npo**

- L'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'activité piscicole.

**Dans le secteur Nd1**

Aucune construction ou installation n'est autorisée, même sous conditions.

**Dans le secteur Nd2**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

**Dans le secteur Nca**

- Les installations liées à la présence d'une carrière.

**Dans le domaine public ferroviaire,** les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1 - Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite du domaine public.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- Lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour les annexes

- **Par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
La même distance doit être respectée pour les piscines.
Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

- **Interface avec une zone boisée**

Un recul des constructions, de 10 mètres minimum, sera exigé lorsque le terrain d'assiette du projet présente une interface avec une zone boisée.

- **Nota**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs

caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

- **Emprise bâtie des constructions**

L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI) et sera limitée à 75 m² d'emprise au sol.

L'ensemble des annexes (autres que les piscines) ne devra pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
Le bassin des piscines ne devra pas excéder 72 m² d'emprise au sol.

Secteurs Ns, Ny et Nhy
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

Secteurs Nh, Npo
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

Secteurs Ne :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

- **La hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère)**.**

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit à l'égout du toit (ou à l'acrotère)**.**

La hauteur des autres bâtiments est limitée à 10 m à l'égout du toit (ou acrotère).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie la plus basse de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## ARTICLE N.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1- Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.
Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### 2 – Secteurs patrimoniaux

Définition de ces secteurs : Les secteurs 1 correspondent à des secteurs patrimoniaux à préserver dans lesquels une attention particulière devra être

apportée pour toute nouvelle construction, extension ou restauration tant d'un point de vue architectural que paysager.
Dans ces secteurs, un contact sera pris avec le Guichet Unique ou le CAUE avant tout dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

## 3 - Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture de caractère ancien

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions existantes.
Toute architecture de caractère ancien se reconnait à une volumétrie proportionnée qui correspond à l'usage initial de la construction, qu'il soit public ou privé, agricole, artisanal ou d'habitat, et par l'emploi de techniques traditionnelles locales.

### Toiture

- Conserver et restaurer les volumes anciens ou existants, quel qu'en soit la pente, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.
- Conserver au maximum les matériaux de couverture de caractère ancien existants (tuile plate, canal, mécanique, lauze, ardoise, etc…) lors qu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice et à la pente de toiture correspondante.
- Des matériaux de même nature, de réemploi ou vieillis, seront employés pour les travaux de restauration.
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.
- Les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments d'habitation anciens de caractère mais pourront être autorisés sur les bâtiments annexes et au sol.

Les capteurs thermiques sont toutefois autorisés car de dimension réduite et peu impactants.

### Façades

- Conserver et restaurer les enduits de caractère ancien (enduits réalisés à la chaux additionnée de sables locaux) si leur état le permet, si leur nature est conforme au caractère architectural de l'édifice et s'ils ne portent pas atteinte à la conservation de l'édifice.

- En cas de rénovation et de ravalement, employer des enduits (en enduits pleins ou rejointoiement) conformes au caractère architectural du bâtiment et qui en respectent la modénature. Les enduits seront mis en œuvre de manière à conserver les maçonneries qu'ils recouvrent et à ne pas mettre en danger leur pérennité. A ce titre, les enduits à base de ciment sont à proscrire pour toute rénovation de bâtiment à caractère ancien.
Les teintes employées seront conformes au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère, ainsi qu'aux teintes des constructions environnantes.

- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes et ne devront pas dénaturer l'ensemble bâti existant.
En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction existante.

### Ouvertures et fermetures existantes

- Les menuiseries des fenêtres, des contrevents et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les menuiseries respecteront la division propre au caractère architectural du bâtiment (nombre de vantaux, nombre de carreaux, impostes vitrées).
- En cas de remplacement de menuiseries de caractère ancien, les menuiseries seront remplacées à l'identique de l'existant (matériaux et teinte).
- Les contrevents extérieurs seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant. Les volets roulants sont interdits.

### Ouvertures et fermetures nouvelles

Les ouvertures créées respecteront l'architecture du bâtiment existant. Elles seront de mêmes proportions, matériaux ou teinte que celles du bâtiment existant.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 4 - Constructions d'architecture courante

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture courante.

### Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et homogènes, selon un plan à base rectangulaire. Les volumes seront composés en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels anciens environnants.

### Toiture

Les toitures présenteront une pente minimum de 35%.
Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente faible, elles doivent être couvertes par des tuiles de type canal, romane ou mécanique. Lorsqu'elles sont terminées par des toitures à pente forte, elles doivent être couvertes par des tuiles plates ou des ardoises.
Les tuiles noires sont interdites.
Les toitures mono-pentes sont interdites.

Lorsque des capteurs d'énergie solaire seront posés sur les toitures, ces capteurs d'énergie solaire suivront la pente de la toiture correspondante.

Des prescriptions particulières pourront être appliquées pour les cas suivants :
- pour la restauration des toitures et terrasses existantes,
- pour les annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les extensions

### Façades

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère ainsi que les teintes des constructions environnantes.
Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages seront en bois massif.
Ils devront être à dominante verticale - type séchoir à tabac - avec couvre-joints.
Les lasures de teinte claire ou orangée sont interdites. Il sera privilégié des teintes naturelles ou foncées.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que brique creuse, parpaing, panneau de particule, etc.), ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Ouvertures et fermetures

- Les menuiseries des fenêtres et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 5 - Construction d'architecture nouvelle

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture nouvelle (cf annexe, illustrations d'architecture nouvelle).

Les constructions d'expression architecturale nouvelle pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.
Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## 6 - Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 7 - Bâtiments agricoles

En cas de bardage, d'enduit ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère devra être respecté.

En toiture, privilégier des couleurs sombres (gris anthracite, gris beige, rouge-brun), et des matériaux mats. Eviter les bardeaux bitumeux.

En façade, privilégier le bois d'aspect brut lorsqu'il est compatible avec l'usage du bâtiment.
Pour les élévations en bac acier et panneaux sandwich, privilégier des couleurs sombres et mates (brun, brun-lauze).
Les tons verts, blancs et crème, ainsi que les alternances de couleurs sont à proscrire, à l'exception des extensions des bâtiments qui pourront conserver les teintes existantes."

Les installations de type serre ou tunnel devront privilégier des teintes sombres (vert, marron) ou translucides.

## 8- Bâtiments à usage d'activité

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

En cas de bardage ou de couvertures métalliques, le guide de coloration du bâti sera respecté.

## 9 - Clôtures, murets et portails

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou couleur une dissonance architecturale avec le cadre environnant.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

- Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et restaurés.

**Les clôtures autorisées :**

- clôtures réalisées en piquet et grillage (couleur verte ou grise) type grillage à mouton, doublées ou non d'une haie vive ;
- ganivelles de châtaigniers, tendues sur piquets ;
- haie vive avec des essences locales variées ou mélangées ;
Les thuyas et lauriers palme ne sont pas autorisés en ordre continu.
Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 m minimum pour la plantation devra être respecté.

- mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un dispositif obligatoirement transparent : d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie ;
- mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas du prolongement d'un ouvrage ancien existant ;

<u>Les murs pleins et les murs bahuts ne sont autorisés que pour les clôtures sur rue.</u>

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

### 10 - Insertion sur un terrain en pente moyenne ou forte et de la gestion des déblais / remblais.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.
Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle, …).
Un équilibre devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités afin de réduire l'impact visuel sur le site.

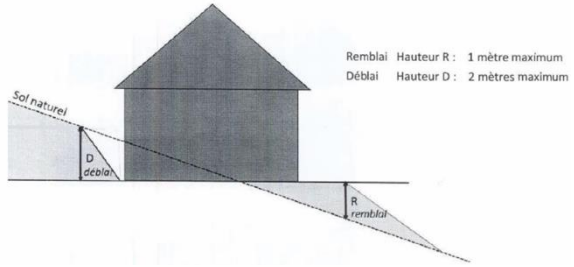
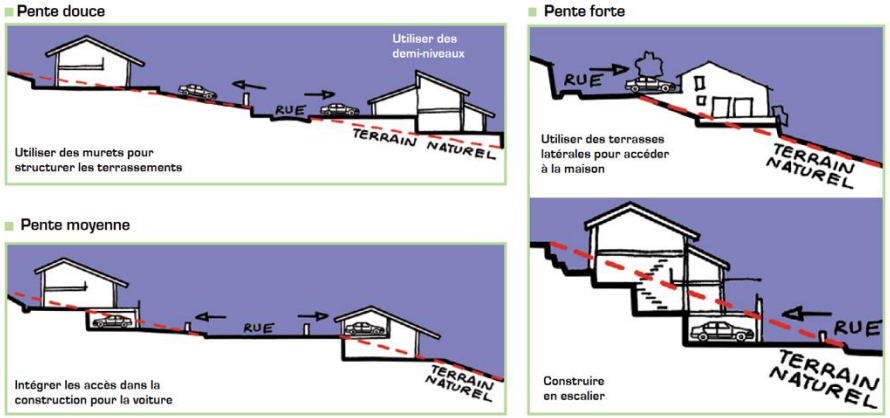



**Illustration à titre indicatif**




- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce.

- Dans tous les cas, l'édification d'une construction sur une butte artificielle créée est interdite.

## ARTICLE N.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues et les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.

## ARTICLE N.2.4 - STATIONNEMENT

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

Les revêtements de surface des aires de stationnement et de circulation dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).

# SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## ARTICLE N.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE N.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.
En application de l'article L1321-7 du code la santé publique, l'alimentation autonome en eau potable d'une construction peut être autorisée, sous réserve de déclaration en mairie et à l'Agence Régionale de la Santé.

### Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Pour les constructions agricoles, le devenir de ces eaux usées doit être conformes aux prescriptions réglementaires des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

### Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

## ZONE NATURELLE A VOCATION DE LOISIRS ET TOURISME

**Caractère de la zone**

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, **à vocation de loisirs et tourisme,** dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend différents secteurs de zone (considérés comme des STECAL). :

- **secteur NTc,** correspondant à des terrains de campings
- **secteur NTpa**, parcs de loisirs, parcs à thèmes
- **secteur NTh**, dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant la construction neuve
- **secteur NThl,** dédié à l'accueil et hébergement touristique et autorisant des habitations légères de loisirs
- **secteur NTl,** équipements de sports et de loisirs
- **secteur NTs**, projet de stade nautique
- **secteur NTa,** secteur recouvrant un aérodrome
- **secteur NTcc**, aire de campings car (Journiac)

## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### NT.1.1 ET 1.2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destination des constructions | Sous-destinations | Interdit | Autorisé sous conditions |
|---|---|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | x | |
| | Exploitation forestière | x | |
| Habitation | Logement | X (NTl, NTa, NTcc) | x |
| | Hébergement | X (NTl, NTa, NTcc) | x |
| Commerces et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | x (NTc, NTpa) |
| | Restauration | | x (NTc, NTpa,) |
| | Commerce de gros | x | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | x |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X (NTl, NTa, NTcc) | x |
| | Cinéma | x | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | x | |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | x | |
| | Salles d'art et de spectacles | x | X (NTc, NTpa) |
| | Equipements sportifs | X (NTcc) | x |
| | Autres équipements recevant du public | x | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | x | |
| | Entrepôt | x | |
| | Bureau | x | |
| | Centre de congrès et d'exposition | x | |

**Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

- La réfection des constructions existantes à usage d'habitation et d'accueil touristique.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et d'accueil touristique dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.

- Le changement de destination de tous les bâtiments existants, identifiés (sauf en STECAL), à condition que le changement ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site ; à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

- La construction d'annexes à l'habitation dès lors que ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
Les annexes, hors piscine, devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants. Les piscines devront être situées à une distance maximale de 25 mètres des bâtiments d'habitation.

Les annexes pour les animaux domestiques (poulailler, abri pour chevaux …) devront être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- les terrains de jeux, de sports et loisirs
- les Installations et équipements légers d'accueil du public
- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.
- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

**Dans le secteur NThl**

Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur NT listées ci-dessus,
- Les Habitations Légères de Loisirs (dont maisons sur pilotis, roulottes, cabanes dans les arbres, …)

**Dans le secteur NTh**

Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur NT, listées ci-dessus :
- Les constructions nouvelles liées à l'activité touristique, sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

**Dans le secteur NTc (campings) et NTpa (parcs d'attraction)**

Outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur NT, listées ci-dessus :
- les terrains de camping et de caravanage (sauf en NTpa), les aires de camping-car.
- Les constructions destinées à l'accueil des populations accueillies dans la zone (bar, supérette, restaurant ...)
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées sur le secteur.
- Les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux, manèges …

**Dans le secteur NTl,**

- Uniquement, les équipements de jeux, de sports et de loisirs (dont la pêche), les locaux techniques, les installations et équipements légers d'accueil du public et de restauration.

**Dans le secteur NTs,**

- les équipements liés au projet de stade nautique

**Dans le secteur NTa,**

Les équipements, les locaux techniques et d'accueil liés à l'aérodrome

**Dans le secteur NTcc,**

- les aires de campings car, les locaux techniques, les sanitaires.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE NT.2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 2.1.1 - Implantation des constructions

#### Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite du domaine public.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver.

#### Par rapport aux limites séparatives

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
La même distance doit être respectée pour les piscines.
Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

#### Interface avec une zone boisée

Un recul des constructions, de 10 mètres minimum, sera exigé lorsque le terrain d'assiette du projet présente une interface avec une zone boisée.

#### Nota

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

### 2.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

#### Emprise bâtie des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 50% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI) et sera limitée à 75 $m^2$ d'emprise au sol.

Zone NT
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

Secteur NTpa
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

Secteur NTh
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

Secteur NThl, NTc, NTl, NTs, NTa, NTcc
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

#### La hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est limitée à 9 m à l'égout du toit (ou acrotère).

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie la plus basse de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

Dans les secteurs NTpa et NTc, la hauteur des équipements et installations de loisirs ou de détente n'est pas réglementée.

## ARTICLE NT.2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale classique ou nouvelle mais ne doivent pas être de nature, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages. Elles doivent tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation que leur volume et leur aspect.

- Une attention particulière devra être portée aux équipements et installations de loisirs ou de de détente des parcs d'attraction et campings (aires de jeux et de sports en plein air, manèges …) afin de garantir une bonne insertion de ces installations dans leur environnement.

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaire à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE, ainsi qu'au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère.

### 2 - Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture de caractère ancien

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions existantes.
Toute architecture de caractère ancien se reconnait à une volumétrie proportionnée qui correspond à l'usage initial de la construction, qu'il soit public ou privé, agricole, artisanal ou d'habitat, et par l'emploi de techniques traditionnelles locales.

#### Toiture

- Conserver et restaurer les volumes anciens ou existants, quel qu'en soit la pente, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice.
- Conserver au maximum les matériaux de couverture de caractère ancien existants (tuile plate, canal, mécanique, lauze, ardoise, etc…) lors qu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice et à la pente de toiture correspondante.
- Des matériaux de même nature, de réemploi ou vieillis, seront employés pour les travaux de restauration.
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes sans dénaturer l'ensemble bâti existant.
- Les capteurs solaires sont interdits sur les bâtiments d'habitation anciens de caractère mais pourront être autorisés sur les bâtiments annexes et au sol.

Les capteurs thermiques sont toutefois autorisés car de dimension réduite et peu impactants.

#### Façades

- Conserver et restaurer les enduits de caractère ancien (enduits réalisés à la chaux additionnée de sables locaux) si leur état le permet, si leur nature est conforme au caractère architectural de l'édifice et s'ils ne portent pas atteinte à la conservation de l'édifice.
- En cas de rénovation et de ravalement, employer des enduits (en enduits pleins ou rejointoiement) conformes au caractère architectural du bâtiment et qui en respectent la modénature. Les enduits seront mis en œuvre de manière à conserver les maçonneries qu'ils recouvrent et à ne pas mettre en danger leur pérennité. A ce titre, les enduits à base de ciment sont à proscrire pour toute rénovation de bâtiment à caractère ancien.

Les teintes employées seront conformes au Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère, ainsi qu'aux teintes des constructions environnantes.

- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes et ne devront pas dénaturer l'ensemble bâti existant.
En cas d'extension, si ces dernières sont enduites, les enduits seront de même nature et de même teinte que ceux de la construction existante.

### Ouvertures et fermetures existantes

- Les menuiseries des fenêtres, des contrevents et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les menuiseries respecteront la division propre au caractère architectural du bâtiment (nombre de vantaux, nombre de carreaux, impostes vitrées).
- En cas de remplacement de menuiseries de caractère ancien, les menuiseries seront remplacées à l'identique de l'existant (matériaux et teinte).
- Les contrevents extérieurs seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique de l'existant. Les volets roulants sont interdits.

### Ouvertures et fermetures nouvelles

Les ouvertures créées respecteront l'architecture du bâtiment existant. Elles seront de mêmes proportions, matériaux ou teinte que celles du bâtiment existant.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 3 - Constructions d'architecture courante

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture courante.

### Volumétrie

Les constructions devront présenter des volumes simples et homogènes, selon un plan à base rectangulaire. Les volumes seront composés en harmonie avec celui des bâtiments traditionnels anciens environnants.

### Toiture

Les toitures présenteront une pente minimum de 35%.
Lorsque les constructions sont terminées par des toitures en pente faible, elles doivent être couvertes par des tuiles de type canal, romane ou mécanique. Lorsqu'elles sont terminées par des toitures à pente forte, elles doivent être couvertes par des tuiles plates ou des ardoises.
Les tuiles noires sont interdites.
Les toitures mono-pentes sont interdites.

Lorsque des capteurs d'énergie solaire seront posés sur les toitures, ces capteurs d'énergie solaire suivront la pente de la toiture correspondante.

Des prescriptions particulières pourront être appliquées pour les cas suivants :
- pour la restauration des toitures et terrasses existantes,
- pour les annexes
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les extensions

### Façades

Les enduits devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère ainsi que les teintes des constructions environnantes.
Les enduits blancs sont interdits.

Les bardages seront en bois massif.
Ils devront être à dominante verticale - type séchoir à tabac - avec couvre-joints.
Les lasures de teinte claire ou orangée sont interdites. Il sera privilégié des teintes naturelles ou foncées.
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que brique creuse, parpaing, panneau de particule, etc.), ainsi que l'emploi de tôle galvanisée sont interdits.

Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Ouvertures et fermetures

- Les menuiseries des fenêtres et des portes devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère
- Les extensions seront harmonisées avec les constructions existantes.

### Equipements techniques

En cas de rénovation énergétique du bâti donnant à voir en façade ou en toiture les équipements techniques modifiés (chaufferie, climatisation, gaines de ventilation...), ils seront dissimulés par des habillages architecturaux, tout en s'assurant qu'il y ait un volume d'air suffisant pour leur bon fonctionnement. Cette remarque ne s'applique pas aux équipements liés à l'énergie solaire ou éolienne.

## 4 - Construction d'architecture nouvelle

Les règles ci-après s'appliquent aux constructions neuves, ainsi qu'aux aménagements, restaurations et extensions des constructions d'architecture nouvelle (cf annexe, illustrations d'architecture nouvelle).

Les constructions d'expression architecturale nouvelle pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels à condition de s'intégrer de manière harmonieuse et réfléchie dans leur environnement architectural et paysager.
Le volet paysager devra être particulièrement travaillé.

## 5 - Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

## 6 - Clôtures, murets et portails

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou couleur une dissonance architecturale avec le cadre environnant.

- La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 m sur rue et 2 m en limites séparatives. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures doivent suivre la pente du terrain.

- Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et restaurés.

Les clôtures autorisées :
- mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un dispositif obligatoirement transparent : d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie ;
- mur plein d'une hauteur maximum de 1,20 m. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas du prolongement d'un ouvrage ancien existant ;
- clôtures réalisées en piquet et grillage (couleur verte ou grise) type grillage à mouton, doublées ou non d'une haie vive ;
- ganivelles de châtaigniers, tendues sur piquets ;
- haie vive avec des essences locales variées ou mélangées ;

Les thuyas et lauriers palme ne sont pas autorisés en ordre continu.
Pour les clôtures en haies vives, un recul de l'alignement de la voie publique de 1 m minimum pour la plantation devra être respecté.

- Les portails seront proportionnés à la clôture auxquels ils sont rattachés. Ils devront respecter le Guide de coloration du bâti du Grand Site de la Vallée de la Vézère. Les grillages de couleur vive sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en parpaings devront être enduits sur chaque face.

## 7 - Insertion sur un terrain en pente moyenne ou forte et de la gestion des déblais / remblais.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.
Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle, …).

Un équilibre devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités afin de réduire l'impact visuel sur le site.

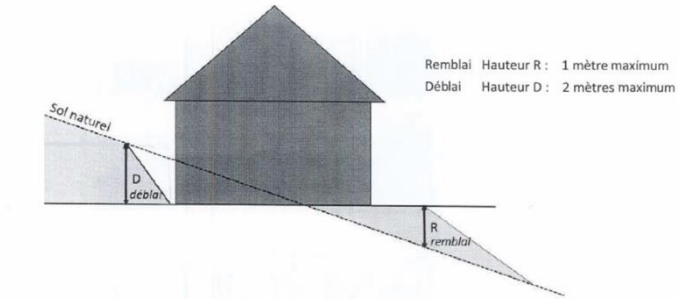
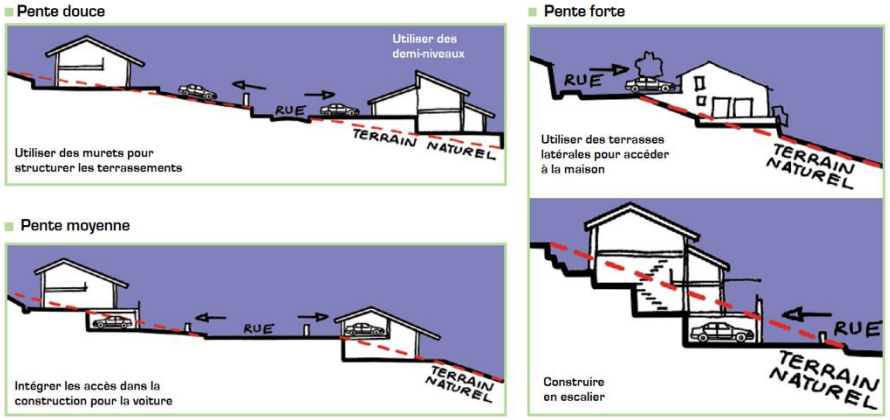



**Illustration à titre indicatif**




- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalées en pente douce.

- Dans tous les cas, l'édification d'une construction sur une butte artificielle créée est interdite.

## ARTICLE NT.2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés. Les plantations composées d'essences locales seront à privilégier.

## ARTICLE NT.2.4 - STATIONNEMENT

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

Les revêtements de surface des aires de stationnement et de circulation dans la mesure du possible conserveront une certaine perméabilité des sols (stationnement en castine, stabilisé perméable, dalles engazonnées … etc).

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

# SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

## ARTICLE NT.3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

### Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie carrossable pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE NT.3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### Assainissement, eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif
Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet (puisard, cuve enterrée, épandage…).
Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public existant (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans les dépendances des voies départementales.

### Electricité, gaz

Toute construction requérant une alimentation en énergie doit être alimentée en électricité et peut être raccordée au gaz dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

# ANNEXES

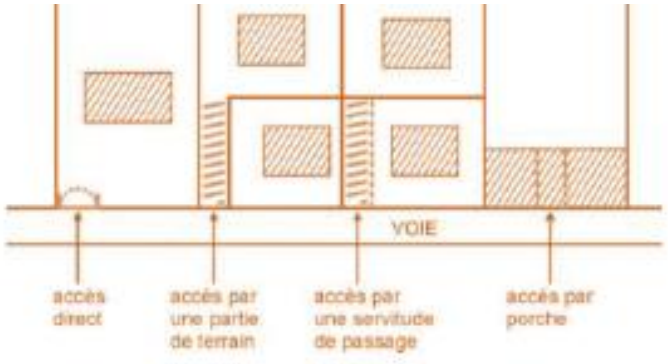
# DEFINITIONS

## Accès

L'*accès* correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de *terrain* (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le *terrain* d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Voie : Constitue une voie, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.
Les dispositions d'implantation des constructions s'appliquent à l'ensemble des voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale. Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois signalé comme étant privé et réservé, contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée ...).
Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".




*Article 682 du code civil :*
*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner*.

### ○ Affouillements

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

### ○ Alignement

L'alignement est la limite qui sépare le domaine privé du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime).

### ○ Annexe (Construction annexe)

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

### ○ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### ○ Changement de destination

Il s'agit de la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre.

### ○ Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace. L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable (par délibération du conseil municipal), si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

### ○ Construction

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

### ○ Construction existante

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

### ○ Les constructions existantes et leurs modifications

- Aménagement d'une construction : Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.
- Extension d'une construction : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

### ○ Droit de passage

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

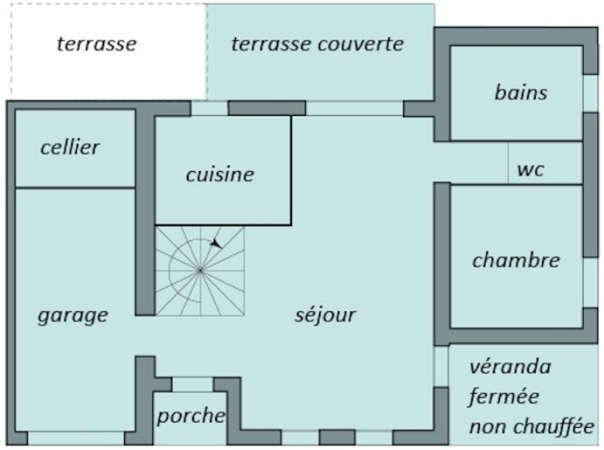
### ○ Emplacements réservés

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts). Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du P.L.U.
Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve. Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement.
En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement réservé.

### ○ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un-auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche … sont ainsi pris en compte.



**Rez de chaussée**

Les débords de toitures non soutenus par des éléments porteurs (corbeaux, console …) ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

### ○ Emprise publique

Constitue une emprise publique, un espace occupé par - ou réservé pour - une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

### ○ Équipement d'infrastructure

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

### ○ Espace vert de pleine terre

Un espace vert est considéré comme de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

### ○ Exhaussement du sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.
Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m2 et si sa hauteur excède 2 m.

### ○ Extension

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

### ○ Façade

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

### ○ Gabarit

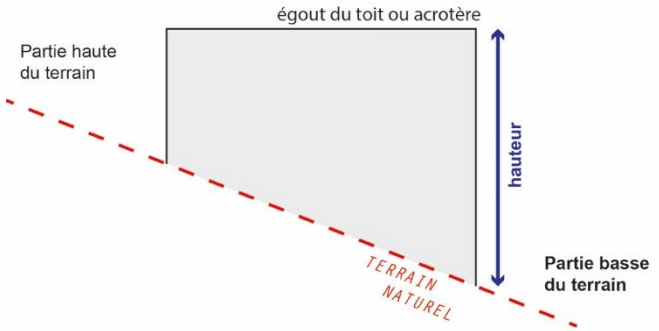
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### ○ Habitation

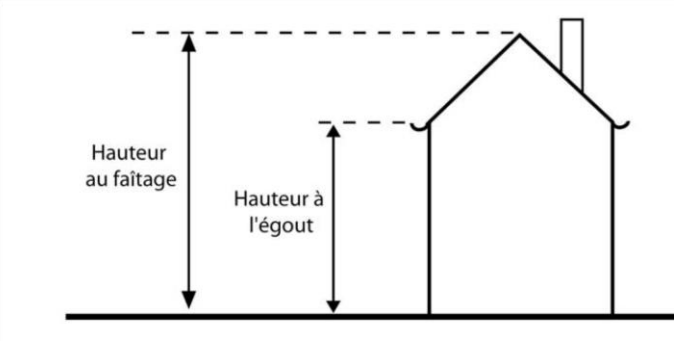
Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.
Constitue un groupe d'habitation l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### ○ Hauteur

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




Le point le plus haut pris comme référence correspond à l'égout de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.



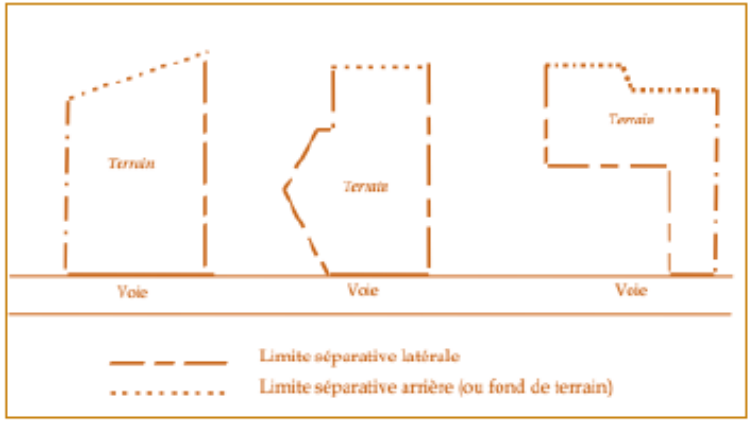

### ○ Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.
Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
- Les limites latérales

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- Les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.




### ○ Occupation ou utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.

### ○ Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupés, ZAC, association foncière urbaine.

### ○ Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc …

### ○ Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

### ○ Réseaux de distribution d'énergie électrique

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : la construction d'une ligne nouvelle
- **Renforcement** : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.
- **Branchement :** La construction d'un ouvrage de 1ère catégorie (<1000 v) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété est inférieure à 1000 mètres.

### ○ Unité foncière - terrain

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

# Architectures nouvelles - Quelques illustrations

**Quelques exemples d'architecture nouvelle présentes sur le territoire**

**Autres exemples (Projet Grand Site - cahier d'orientations Vallée Vézère)**

*Les chênes existants ont été préservés pour une insertion dans le contexte de lisière.*

**Autres exemples (Projet Grand Site - cahier d'orientations Vallée Vézère)**

*Maison inscrite dans la pente (France)*

*Intégration réussie d'une maison en rupture de pente et en lisière boisée. (Jean Pierre Rodrigues - Architecte)*

## Bâtiments agricoles- Quelques illustrations

Intégration des bâtiments agricoles dans le paysage (photos Projet Grand Site - cahier d'orientations Vallée Vézère)

**Toitures foncées et bardage bois brut : des possibilités pour une intégration réussie**

## Clôtures - Quelques illustrations

(Photos Projet Grand Site - cahier d'orientations Vallée Vézère)

Le muret de pierre sèche traditionnel

Clôture en bois et haie arbustive

Une clôture en ganivelle comme limite parcellaire