



4.1- Règlement



Délibération en Conseil Municipal (CM) lançant l'élaboration :	17/11/2008
Projet arrêté par le CM :	16/12/2010
Projet approuvé par le CM :	16/12/2011
Révision simplifiée n°1 approuvée par le CM :	16/05/2013
Modification simplifiée n°1 approuvée par le CM :	20/05/2015
Révision allégée n°1 approuvée par le CM :	24/02/2016
Modification simplifiée n°2 approuvée par le CM :	18/05/2016
Modification simplifiée n°3 approuvée par le CM :	17/05/2017
Révision « allégée » n°2 approuvée par le CM	28/06/2017

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	10
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	18
Zones Urbaines.....	19
ZONE UA	20
ZONE UB	31
ZONE UC	42
ZONE UD	52
ZONE UE	62
ZONE UF	73
ZONE UFz	80
ZONE UH	84
ZONE UV	88
Zones A Urbaniser.....	97
ZONE AU	98
ZONE AUz	110
ZONE 2AU	116
Zones Agricoles.....	119
ZONE A	120
Zones Naturelles.....	126
ZONE N	127
ANNEXES	136

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

Il s'applique également :

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

Article 1 : Champ d'application territorial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 3 : Division du territoire en zones

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

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

1. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.
2. Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II :
 - Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
 - Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
 - Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
 - Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux
 - Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
 - Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Article 9 : L'emprise au sol des constructions

- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
 - Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
 - Article 12 : Le stationnement
 - Article 13 : Les espaces libres et les plantations
 - Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol
3. Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :
- **Les terrains classés en espaces boisés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.
 - **Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme).
 - **Les éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
 - **Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques** identifiés dans le cadre de Plans de Prévention des Risques s'il existe ou, à défaut, identifiés dans le cadre du Dossier Départemental des Risques Majeurs.
 - **Une trame spécifique pour les secteurs soumis à une servitude de projet** au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme
 - **Une trame spécifique interdisant le changement d'affectation des locaux commerciaux** afin de préserver ou développer la diversité commerciale au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7bis du Code de l'Urbanisme
4. Les servitudes d'utilité publique figurent en annexes.

Article 4 : Adaptations mineures

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

Article 5 : Nuisances sonores

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

Article 6 : Prévention des risques

Il est rappelé que le territoire est soumis à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs du territoire. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se

reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 7 : Ouvrages techniques, travaux d'infrastructures routières

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

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m², quelle que soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :

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

Article 8 : Permis de démolir

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

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

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

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

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

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

Article 9 : Patrimoine archéologique

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

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

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article 11 : Reconstruction à l'identique après sinistre

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

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

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

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

Article 12 : Rappel des règles accessibilité

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

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

Article 13 : Rappel de procédure

Pour rappel :

- **Le permis de démolir**, conformément à l'article R.421-26 et suiv. du Code de l'Urbanisme, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).
- **Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable** sont mentionnés à l'article R.423-21 du Code de l'Urbanisme : exhaussements et affouillements de sol, clôtures, aménagement portant atteinte à un élément patrimonial identifié dans le Plan Local d'Urbanisme ou par délibération municipale, ...

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

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

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

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

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

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

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

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

NOTA:

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

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

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

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

R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article R421-12 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article 14 : Emplacements réservés

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

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

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

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

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

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Article 1 : Dispositions relatives au développement durable

Principe général

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

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

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

Protection du cadre bâti

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

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

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

Protection du cadre naturel

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

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

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

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

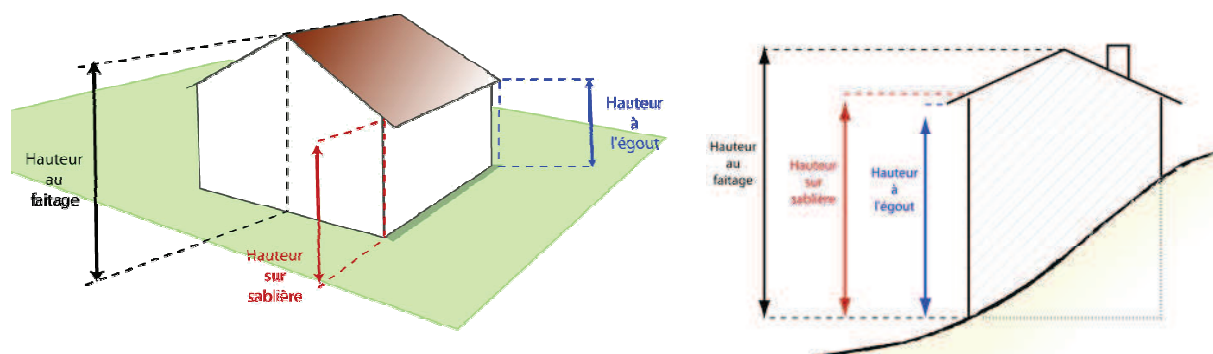
Article 3 : Dispositions particulières sur les formes urbaines

Hauteur des constructions

Les hauteurs indiquées constituent des valeurs maximum.

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

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



Article 4 : Dispositions relatives aux risques et aux nuisances

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

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

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

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

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

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

Article 5 : Accessibilité des personnes handicapées

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

Article 6 : Destination des constructions

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

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

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

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

Article 7 : Lexique

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

Alignement

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

Baie

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

Bâtiment Basse Consommation (BBC)

Bâtiment dont la consommation en énergie primaire est inférieure ou égale à 50 kWh / m² / an. Les bâtiments basse consommation sont conçues pour minimiser tous les besoins énergétiques : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation...

Camping-caravaning

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

Carrière

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

Clôture

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

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

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

Coefficient d'Occupation des Sols

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

Comble

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

Construction

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

Emprise au sol

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

Emprises publiques

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

Équipements techniques

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

Exhaussement

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Façades

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

Habitat collectif

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

Habitat individuel

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

Héberge

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

Impasse

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

Limites séparatives

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

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

Local accessoire / annexe

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

Logement de fonction

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

Marge de recul

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

Niveau

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

Opération d'aménagement d'ensemble

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

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

Plancher

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

Recul

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

Réhabilitation

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

Retrait

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

Rez-de-Chaussée

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

Servitudes

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

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple :

protection des conduites enterrées, monuments historiques) ou le bon fonctionnement des services particuliers.

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

Sol naturel

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

Sous-Sol

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

Tènement, Terrain ou Unité foncière

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Toiture terrasse

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

Voie

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

ZONE AUz

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone constitue la principale entrée ouest de l'agglomération. Elle s'étend sur l'ancien aérodrome de Brive, et correspond aujourd'hui à la ZAC de Brive-Laroche. Elle accueille en priorité des constructions industrielles, commerciales ou artisanales. Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter les activités économiques et industrielles de l'agglomération
- de permettre le développement qualitatif des activités et une bonne insertion dans leur environnement.

Article AUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, dans l'ensemble de la zone :

- Le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les bâtiments agricoles
- Les terrains de camping et de caravanning

Article AUz 2 - Occupations et utilisations soumises à des dispositions particulières

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

- Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect du dossier de ZAC.
- Les constructions à destination d'activités économiques artisanales, industrielles, logistiques, touristiques ou commerciales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
- Les constructions de bureaux, de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif
- La création d'ICPE sous réserve de la législation en vigueur et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- La construction de bâtiments d'habitation et de leurs annexes peut être autorisée lorsque ces bâtiments sont nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des Services Généraux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application des articles L151-17 à L151-25 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.

La loi du 22 juillet 1987 impose de ne pas remettre en cause la situation existante : cela suppose implicitement de ne pas imposer à une construction des contraintes trop fortes qui conduiraient en définitive à remettre en cause son existence. De ce fait, il convient de laisser à chaque construction existante, une possibilité d'extension, compatible avec le développement normal de l'activité existante. Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques en question.

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

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

Accès

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

Voiries

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

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

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

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

Article AUz 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux d'assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux polluantes

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

Eaux pluviales

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

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique. S'il existe le branchement au réseau de fibre optique est recommandé.

Diffusions hertziennes

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

Autres réseaux

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

Déchets

Les constructions nouvelles doivent prévoir un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers à déchets et de tri sélectif.

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

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

Article AUz 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement des constructions voisines existantes, à l'exception des constructions publiques ou d'intérêt collectif qui pourront proposer une modification de l'aménagement de l'espace public. Un retrait supérieur à l'alignement peut être observé pour des bâtiments annexes (remises, entrepôts) ou lorsque la nature de l'activité l'exige (manœuvre des véhicules, législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ...).

En dehors des espaces urbanisés, et conformément aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres (100 m) de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 et de vingt cinq mètres (25 m) de part et d'autre de l'axe de la RD 1089.

Article AUz 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m.

Pour les parcelles linéaires ayant une façade inférieure à 15 m, la construction pourra être implantée sur une ou deux limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la seconde limite séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës (hors annexes de moins de 20 m²), implantées sur une même unité foncière, doivent être séparées par une distance minimale permettant le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Article AUz 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AUz 10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 40 m comptés à l'égout du toit à partir du terrain naturel pour les constructions à usage économique, industriel, logistique, artisanal, de bureau, d'intérêt collectif ou de service public.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m comptés à l'égout du toit à partir du terrain naturel pour les constructions à usage commercial, touristique, de loisir et d'habitat.

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

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. Les expressions architecturales doivent privilégier la mise en œuvre des cibles H.Q.E.® (Haute Qualité Environnementale) concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Façades

Un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, ouvrages, clôtures, et espaces paysagers interne à la zone, des perspectives et des vues à partir des voies bordant la zone. Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Des règles générales sont édictées concernant l'aspect extérieur des constructions en vue de l'intégration générale et de la recherche d'une bonne image pour l'ensemble de la zone :

- Pour les matériaux de façade, ceux de toitures et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.
- Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

- L'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est à proscrire.
- Les panneaux solaires peuvent être autorisés s'ils s'intègrent à la construction.

Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Article AUz 12 : Le stationnement

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 200 m² de surface plancher

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- *Pour les constructions à usage économique, industriel, logistique, artisanal, de bureau, d'intérêt collectif ou de service public :*

Toute construction devra prévoir la réalisation de places de stationnement calculée sur la base de 15 % minimum de la SURFACE PLANCHER ainsi que la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 0,5 % minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimale de 5 m².

- *Pour les constructions à usage commercial, touristique ou de loisir :*

Toute construction devra prévoir la réalisation de places de stationnement calculée sur la base de 30 % minimum de la SURFACE PLANCHER ainsi que la réalisation de stationnement destiné aux 2 roues, calculé sur la base de 2% minimum de la SURFACE PLANCHER avec une taille minimum de 5 m².

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

Comme le prévoit l'article L151-33 du code de l'urbanisme :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article AUz 13 : Les espaces libres et les plantations

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

- *Au minimum de 15 % de l'unité foncière pour les constructions à usage économique, industriel, logistique, artisanal, de bureau, d'intérêt collectif ou de service public*
- *Au minimum de 25 % de l'unité foncière pour les constructions à usage commercial, touristique ou de loisir*

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,... existants). Les plantations existantes pourront être conservées ou remplacées. Les aires de plantations inférieures à 2 m² ne seront pas prises en compte.

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

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface. Les aires de plantations inférieures à 2 m de largeur ne seront pas prises en compte.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-17 à L151-25 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

Article AUz 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.