



HAUTE-CORRÈZE
COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Pièce 1.6

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DE L'ELABORATION	30 mars 2017
DEBAT SUR LE PADD	23 janvier 2020
ARRET DU PROJET	9 décembre 2021
ENQUETE PUBLIQUE	Du 30 mai au 1 ^{er} juillet 2022
APPROBATION	

URBADOC

Tony PERRONE
28, impasse Jean-André Rixens
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

La justification des règles est ici donnée une seule fois lorsque celles-ci sont redondantes à plusieurs zones. Les zones AU reprenant les objectifs des zones U à laquelle elles assurent continuité et greffe ne nécessitent pas justifications supplémentaires. Le règlement rappelle concernant ces zones les obligations de respect des OAP dans un rapport de compatibilité et non pas de conformité. C'est l'esprit de l'aménagement proposé qui doit être respecté. Il apporte en sus des obligations en termes de réalisation de stationnement afin que les nouvelles greffes urbaines prévoient des possibilités suffisantes.

Ua1	Destinations et sous destinations
Justification et objectif	Le règlement fait ici le choix de n'autoriser que les destinations compatibles avec la vocation des centres bourg anciens. Pour cela il interdit la sous destination « industrie ».
Ua2	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Justification et objectif	Cas des constructions à usage d'exploitation agricole et forestière Le territoire a un passé agricole. De fait, certains bâtiments agricoles restent encore enchâssés dans le tissu urbain. Le règlement vise ici à permettre l'évolution des activités encore en place tout en ménageant leurs impacts sur la vocation principale de la zone. Ainsi, les extensions seront permises mais mesurées afin de concomitamment permettre l'évolution de l'activité mais aussi de préserver la fonction habitat des centres anciens. Il est à relever que les limites d'extension autorisées sont à calculer à partir de la superficie existante à la date d'approbation du PLUI, que ces extensions soient réalisées en une ou plusieurs fois. Cas des constructions à usage d'entrepôt La vie urbaine mêle habitat et production artisanale relevant du secteur secondaire ou tertiaire qui nécessite souvent de l'entreposage. Le règlement fait ici le choix de permettre la construction d'entrepôt afin de favoriser l'artisanat « de proximité ». Mais il encadre ce choix par des limites de superficie afin que les grandes entreprises s'installent dans les secteurs dédiés et par conséquent pour limiter les nuisances en zone d'habitat. Les superficies autorisées diffèrent sur Égletons, cette ville comportant déjà dans son tissu urbanisé des bâtiments d'entreposage, lié à son activité bien plus importante que sur le reste du territoire. Cas des constructions à usage de commerce et activités de services Le PADD a fait le choix d'un commerce de proximité. Le diagnostic du PLUI ainsi que celui du SCOT a bien mis en évidence la structure commerciale de proximité riche du territoire et le rapport habitant/supermarchés satisfaisant. Ainsi, le règlement n'autorise que les surfaces commerciales réduites. Les plus grandes surfaces commerciales sont ainsi réservées aux pôles principaux. Droit de préemption Les élus ont décidé d'appliquer le droit de préemption sur la zone. Le choix est motivé afin de pouvoir garder la main sur les ventes futures qui permettrait entre autres, de réhabiliter l'habitat ancien, de favoriser la création d'espaces et équipement d'intérêt général ou encore d'améliorer les conditions de la mobilité. A noter que cette disposition ne figure dans le règlement qu'à titre d'information pour les pétitionnaires. Permis de démolir Les élus ont décidé d'instaurer le permis de démolir afin de pouvoir intervenir, le cas échéant, sur d'éventuelles démolitions sur des secteurs à vocation patrimoniale et d'anticiper les modifications à venir du tissu urbain. Édification de clôture Les élus ont fixé des règles strictes concernant la réalisation des clôtures sur le territoire. Afin de mieux encadrer leurs réalisations, une déclaration préalable sera obligatoire. Il a été ici jugé qu'il était plus facile de refuser une demande à l'instruction, malgré le coût de cette dernière, plutôt que d'exiger des mises à niveau réglementaires ou des démolitions postérieures aux travaux. Respect d'une servitude ou d'une prescription Il est ici rappelé l'existence de servitudes sur le territoire qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUI.
Ua3	Mixité fonctionnelle et sociale
Justification et objectif	Le règlement graphique a choisi, conformément au PADD, d'identifier les bâtiments dont la fonction commerciale ou de service doit être maintenue. L'objectif est ici de maintenir les alignements commerciaux et de services existants dans les centres anciens afin de garder cette fonction forte et donc de renforcer les centres anciens concernés.

Ua4	Volumétrie et implantation des constructions
Justification et objectif	Hauteur des constructions Le règlement a fait le choix de mesurer la hauteur des constructions à l'égout du toit, prenant ainsi en compte les différences de hauteur de bâtiment au faîtage qui peuvent varier selon la volumétrie du bâtiment et la pente de toit. Il intègre aussi des dispositions visant à prendre en compte les dénivelés du fait de la topographie du territoire. Le règlement fixe une hauteur maximale de 10m à l'égout du toit. Plusieurs secteurs comportent des constructions en rez-de-chaussée surmonté de deux étages, mais ce n'est pas la majorité. L'objectif est ici de favoriser, lorsque cela est possible, une densification verticale des centres anciens tout en gardant l'identité rurale du territoire. Au total, avec les combles aménageables, 4 niveaux d'habitation peuvent être réalisés dans les centres anciens. Pour tenir compte des spécificités de la ville centre, cette hauteur est portée à 12m sur Ussel. Cas particuliers n°1 Le règlement vise ici à protéger les propriétaires. L'établissement de murs pleins en limites séparatives est souvent plus gênant pour le voisin que pour celui qui établit une annexe. C'est la raison pour laquelle la hauteur est limitée pour les annexes, mesures qui doit préserver les conditions de passage de la lumière notamment. Cas particuliers n°2 La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée en deuxième rideau. L'objectif est ici de permettre la densification du tissu urbain des centres, mais en considérant que les parcelles sont souvent de faibles superficies. Établir une construction de 10m de hauteur à l'arrière d'une habitation existante pourrait avoir des conséquences, tant pour l'intimité du voisinage que pour la physionomie des bourgs. Cas particuliers n°3 Le règlement dispense les constructions destinées aux services publics car celles-ci ne correspondent pas, le plus souvent, aux volumes des habitations (Église, salle des fêtes...). Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation Même si l'implantation est majoritairement réalisée en limite avec l'espace public, le règlement a fait ici le choix de le permettre mais de ne pas l'imposer. Il reste peu de surfaces constructibles en centre ancien, l'objectif est ici de faciliter le comblement plutôt que de le contraindre. Règles spécifiques Le règlement souhaite maintenir les alignements et formes urbaines mais doit considérer les cas particuliers. Des constructions ont été édifiées différemment par le passé et doivent pouvoir évoluer. La topographie, peut dans de rares cas constituer un écueil que le règlement prévoit. Aussi, les parcelles étant en centre ancien souvent plus petite, l'éloignement des piscines est réduit, puisque non impactant dans le paysage. La distance de deux mètres permet cependant de ne pas venir affaiblir les fondations proches. Enfin les constructions destinées aux services publics sont exemptées afin de faciliter notamment les installations techniques de type transformateur électrique qui nécessite parfois une implantation particulière. Règles d'implantation sur les grandes unités foncières Existent encore quelques parcelles dans les centres anciens dont la superficie peut accueillir plusieurs habitations. Le règlement a fait le choix d'appliquer une règle de densité permettant de sauvegarder les possibilités de constructions ultérieures en cas de construction d'une seule habitation. Pour cela, l'esprit de la règle est de rapprocher les constructions de l'emprise publique pour laisser une superficie suffisante à l'édification ultérieure d'une future habitation. Pour cela, la dispersion des annexes doit aussi être évitée. Les densités inscrites dans le règlement sont celles issues du SCOT. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions en limite séparatives sont plutôt la généralité sur les centres anciens. De fait, elles restent autorisées. Les élus n'ont pas choisi de les rendre obligatoires lorsque la configuration de la parcelle ne l'oblige pas, ce qui est rarement le cas. Cela, pour ne pas trop empêcher le comblement des dents creuses en centre ancien. L'implantation en limite avec l'espace public constituant déjà un écueil par rapport aux recherches actuelles des futurs pétitionnaires. Règles spécifiques Les règles spécifiques poursuivent les mêmes objectifs que celles édictées pour l'implantation par rapport aux emprises publiques.

	Règles de densités Les règles de densités poursuivent les mêmes objectifs que celles édictées pour l'implantation par rapport aux emprises publiques. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Le règlement vise ici à réglementer le recul nécessaire entre deux habitations. La distance de 6m, si les constructions ne sont pas contigües, doit permettre une division ultérieure des parcelles tout en respectant l'éloignement minimum entre deux constructions, pour des questions de lumière et d'intimité notamment. Enfin concernant les annexes, le règlement vise ici à éviter les dispersions pour pouvoir appliquer les règles de densités. Il est à noter que le recul imposé ne s'applique pas entre une habitation et une annexe.
Ua5	Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Justification et objectif	Rappel réglementaire Il s'agit ici de rappeler au pétitionnaire les dispositions réglementaires concernant l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné. Rappel réglementaire concernant les demandes réalisées à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre des monuments historiques. L'architecte des bâtiments de France reste décisionnaire des dispositions à appliquer dans le périmètre des servitudes AC1 et AC2, nonobstant les dispositions du règlement du PLUI. Cet article n'est qu'un rappel. Règles générales d'intervention sur l'existant Les dispositions ici retranscrites sont le résultat de séances de travail avec les services de l'État, la DDT et l'UDAP. L'objectif est de maintenir la qualité architecturale des centres anciens. La rénovation à l'identique est à privilégier lorsque le bâtiment est construit selon des normes représentatives de l'architecture vernaculaire. Ainsi, le règlement vise à maintenir l'utilisation de l'ardoise pour les toitures avec une petite dérogation pour la rénovation ou le changement de destination des bâtiments agricoles qui constituent un patrimoine qui pourraient tomber en désuétude sans l'utilisation de matériaux plus contemporains. Une attention particulière est portée par le règlement au respect des ouvertures pour en préserver l'harmonie, notamment lors du percement de nouvelles ou par l'encadrement de la rénovation des huisseries ou des volets. Aussi, le règlement interdit l'isolation par l'extérieur si celle-ci compromet la visibilité des éléments architecturaux existants. Cas spécifiques des constructions neuves Implantation et terrassement L'objectif de la règle est d'éviter que les constructions à implanter ne respectent pas la pente naturelle des terrains. Pour cela, le traitement des dénivelés est réglementé. Toitures L'objectif est de mieux insérer les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. Pour cela le règlement interdit les maisons à un seul pan de toit pour le volume principal de la maison d'habitation. Il est demandé de se rapprocher le plus possible de l'aspect ardoise naturelle, ce qui est la raison du nombre d'unité minimale demandé par m². Afin de ne pas augmenter de trop le coût de la construction, il n'est pas exigé plus d'unité au m². Le règlement souhaite aussi faciliter l'utilisation de matériaux permettant l'exploitation des énergies renouvelables mais encadre la mesure par des dispositions d'insertion. Par ailleurs, le coût de réalisation de toiture à fortes pentes doit être compensé par l'exploitation des combles, ce qui justifie l'utilisation de lucarnes et ouvertures de toit. Ouvertures Très majoritairement, les ouvertures sont plus hautes que larges sur ces secteurs, ce que le règlement entend faire perdurer. La maison du 21^{ème} siècle doit pouvoir être pratique, ce qui explique la possibilité d'installer des volets roulants, tout en limitant l'impact visuel par une intégration dans la maçonnerie. Les couleurs autorisées ont été fournies par l'UDAP afin de coller à la morphologie des teintes actuellement utilisées. Façades Le règlement poursuit ici son objectif de greffe des nouvelles constructions à la typologie existante. Ainsi les enduits sont obligatoires selon le coloris fourni par l'UDAP. L'encadrement de l'utilisation du bois est destiné à favoriser ce matériau tout en respectant

	l'utilisation traditionnelle qui en a été faite sur ce secteur et en évitant de voir se réaliser des constructions au formes bien éloignés de la typologie locale. Éléments extérieurs Des règles esthétiques sont ici précisées afin de limiter l'impact visuel des paraboles et antennes. Le règlement vise ici aussi à empêcher la prolifération des climatiseurs en surplomb du domaine public pour des raisons tant esthétiques que sécuritaires. Clôtures Il est inutile de réglementer les constructions pour mieux les insérer dans l'espace existant sans gérer le rapport espace public/espace privé représenté par les clôtures. Pour cela, la hauteur des clôtures est limitée en hauteur et la hauteur bâtie tout autant. Il est admis une dérogation le long des limites séparatives afin de pouvoir assurer des zones d'intimité, le long des piscines notamment. Afin de préserver l'identité et le patrimoine vernaculaire, le règlement impose le maintien des murets de pierres naturelles existants. Enfin, afin de gérer la transition avec l'espace agricole, les clôtures revêtiront un aspect plus naturel assurant la transition entre espace urbanisé et agricole et naturel. Éléments protégés Cette mesure vise à la protection du patrimoine vernaculaire, identité du pays, objectifs du SCOT et du PADD.
Ua6	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Justification et objectif	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables Il n'a pas été opté ici sur une limite de surfaces à imperméabilisées, ce qui aurait été bloquant sur un parcellaire ancien de petite taille. Essences privilégiées Interdire les essences toxiques est une mesure de sécurité. Haies Mélanger les essences et aussi une mesure d'intégration des constructions à a typologie locale. Le règlement n'a pas fait le choix de définir un type d'essences à utiliser, laissant place aux porteurs de projet d'adapter leur plantation à l'environnement.
Ua7	Stationnement
Justification et objectif	Seules, les communes pôles, connaissent des problèmes de stationnement. Les autres centre bourg, de taille plus réduite n'ont pas la même typologie urbaine et les mêmes densités, entraînant de fait un moindre besoin en stationnement. Il est demandé une place de stationnement, couvert ou non, de l'ordre de 20m² pour chaque tranche de 50m² de surface de plancher. Ce qui fait un à trois véhicules par logement réalisé. Par ailleurs le règlement impose aussi des stationnements ouverts au public dès lors que des petites unités sont créées afin de prévoir le stationnement des personnes en visite et de ne pas encombrer trottoirs et espaces publics.
Ua8	Desserte par les voies publiques ou privées
Justification et objectif	Le règlement applique ici les dispositions du règlement national d'urbanisme.
Ua9	Équipements et réseaux
Justification et objectif	Le règlement applique ici les dispositions du règlement national d'urbanisme. Seule spécificité liée à la gestion des eaux pluviales, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales permettant une gestion à la parcelle.
Ub6	Ensemble des règles
Justification et objectif	Le règlement est identique à celui de la zone Ua. Extensions premières des centres-bourgs, le règlement vise une uniformité des formes urbaines. Puisque le règlement de la zone Ua n'impose pas l'implantation systématique à l'alignement, il n'est pas nécessaire de réglementer différemment la zone Ub. La distinction graphique est cependant conservée, pour faciliter une éventuelle modification de règlement de l'une des deux zones.
Uc	Ensemble des règles
Justification et objectif	Le règlement est identique à celui de la zone Ua. Seules les limites de hauteur sont ramenées à 7m car les formes urbaines en place ne composent que des espaces en R+1 au maximum. Sinon, les hameaux anciens ont les mêmes règles de compositions urbaines et les mêmes enjeux architecturaux que les bourgs centres. En ce sens, les règles sont identiques.

Ud1	Destinations et sous destinations
Justification et objectif	A la différence des zones urbaines précédentes, ces zones plus contemporaines ne sont pas issues d'un passé agricole sur lesquelles il convient de prévoir des conditions d'extension aux exploitations existantes.
Ud4	Volumétrie et implantation des constructions
Justification et objectif	Hauteur des constructions Le règlement fixe une hauteur maximale de 7m à l'égout du toit. Ces zones sont majoritairement des zones d'aspect pavillonnaire où dominant l'habitat en R+1, typologie que le règlement entend conserver. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation L'accroche à la voirie des constructions n'est pas une vérité des zones Ud. Pour autant, le règlement entend laisser la possibilité aux futurs habitants de choisir ce type d'implantation caractéristique des centres anciens traditionnels. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives L'esprit de la règle est identique à la règle d'implantation par rapport aux emprises publiques. Teinte des enduits Une nouvelle palette est ajoutée à la première pour plus de liberté de composition dans ces zones plus contemporaines.
Ud5	Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Justification et objectif	Toitures Le règlement a fait le choix, même dans des zones plus contemporaines, de maintenir un principe de toiture à forte pente, caractéristique locale forte et identitaire. Ouvertures La construction contemporaine favorise les ouvertures larges, ce que le règlement permet ici. Le règlement interdit la pose en applique extérieur des volets roulants pour des raisons esthétiques. Pour plus de gaité et de liberté, les coloris sont plus larges que dans les zones d'inspiration traditionnels. Le règlement vise ici uniquement à éviter les teintes trop vives. Façades L'ouverture à des constructions bois moins ancrée sur la typologie locale est ouverte sur des secteurs très précis, puisque déjà bâtis sur cette typologie. Les teintes des enduits sont ici aussi plus larges, pour les mêmes raisons que celles explicitées pour les teintes des menuiseries. Teinte des enduits Une nouvelle palette est ajoutée à la première pour plus de liberté de composition dans ces zones plus contemporaines.
Ud6	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Justification et objectif	Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables Sur ces parcelles de tailles supérieures à celles inscrites dans les zones précédentes, est ajoutée une limite à l'imperméabilisation des sols afin de limiter les écoulements pluviaux trop importants.
Up1	Destinations et sous destinations
Justification et objectif	Conformément aux objectifs de préservation de ces hameaux, agricoles ou paysagers, le règlement ne permet pas la densification de ces espaces par la construction neuve. L'évolution du bâti existant est permise dans le respect de l'architecture existante.
Ue1	Destinations et sous destinations
Justification et objectif	Conformément au projet, ces zones sont des zones d'équipements collectifs qui restent la seule utilisation du sol autorisée.
Ux1-2	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Justification et objectif	Cas des constructions à usage de commerce et activités de services Le PADD a fait le choix d'un commerce de proximité. Le diagnostic du PLUI ainsi que celui du SCOT a bien mis en évidence la structure commerciale de proximité riche du territoire et le rapport habitant/supermarchés satisfaisant. Ainsi, le règlement n'autorise que les

	extensions des supermarchés existants sans autorisation de création d'hypermarchés à l'exception de la ville centre.
Ux1-5	Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Justification et objectif	Toitures Fait de grands bâtiments implantés dans ces zones, le règlement choisi ici de ne réglementer que le coloris pour plus d'harmonie avec l'existant sans contraintes au développement économique. Façades Les coloris ont été décidés par l'UDAP pour une meilleure intégration de ces bâtiments au tissu local. Règle spécifique Cette mesure est introduite afin que chaque enseigne puisse utiliser ses codes d'identification et de promotion, mais dans le respect d'une globalité locale.
Ux1-7	Stationnement
Justification et objectif	L'objectif recherché est d'avoir 4 à 5 stationnements à minima par tranche de 100m ² de surface de vente. Mais concomitamment de limiter l'imperméabilisation des sols.
Ux2-1	Destinations et sous destinations
Justification et objectif	Afin de limiter la transmission d'entreprises sans celle de la maison d'habitation et d'éviter une mixité de la zone sur le long terme, le règlement choisi de n'autoriser que les habitations nécessaires à l'activité sous réserve de les intégrer au bâtiment d'activité.
Ux2-7	Stationnement
Justification et objectif	Les normes de stationnement ici introduites sont celles communément utilisées pour ce type d'activité.
Ux3-4	Volumétrie et implantation des constructions
Justification et objectif	Hauteur des constructions Les hauteurs sont les hauteurs maximales déjà réalisées sur la zone.
Ux4-1	Destinations et sous destinations
Justification et objectif	Cette zone est définie uniquement pour les besoins spécifiques de l'aérodrome.
Uph-1	Destinations et sous destinations
Justification et objectif	Le règlement assimile la production d'énergie à une activité industrielle.
A1	Destinations et sous destinations
Justification et objectif	Le règlement vise ici à permettre toute construction nécessaire à l'activité agricole et à sa diversification.
A2	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Justification et objectif	Extension des constructions Le règlement vise ici à permettre aux habitations existantes de s'agrandir dans les limites légales autorisées. Cette zone n'est pas constructible pour de nouvelles habitations, mais il n'existe aucun intérêt à réduire les possibilités d'agrandissement de l'existant. La superficie de départ est celle de la construction à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU. Annexes d'habitation Concomitante à la règle précédente, la mesures visent à permettre la réalisation d'annexes aux habitations existantes, dans les limites fixées par la CDPENAF afin d'éviter de disperser le bâti sur ces zones à dominantes agricoles.
A4	Volumétrie et implantation des constructions
Justification et objectif	Hauteur des constructions Une hauteur importante de 20m a été introduite, permettant le développement de l'activité mais limitant son impact.
A5	Qualité Urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Justification et objectif	Le règlement différencie ici les règles applicables aux maisons d'habitation et aux bâtiments agricoles. Pour les maisons, il reprend les principes de la zone Ua. Pour les constructions

	à usage agricole, il introduit les dispositions de l'UDAP destinées à mieux insérer les bâtiments agricoles dans l'environnement.
N1	Destinations et sous destinations
Justification et objectif	Le projet a choisi de permettre les constructions à usage agricole dans les zones naturelles, afin de permettre à cette activité de se développer, prenant en compte le fait que beaucoup d'espaces naturels aujourd'hui était il y a peu encore à usage agricole.