

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone d'urbanisation future à vocation économique, destinée aux activités économiques, de services, industrielles, artisanales ou commerciales et de loisir, notamment comportant des nuisances.

Un secteur AUEz est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

AUE

### **ARTICLE 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation non liées à la réalisation d'activités économiques.
- 2 - Les constructions à usage agricole
- 3 – Les affouillements et exhaussements de sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **ARTICLE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :**

- 1 - Les constructions à usage d'activité et les installations classées qui leurs sont liées sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 2 - Les logements destinés à la surveillance des installations, sous réserve qu'ils soient associés à une activité autorisée ci-dessus.
- 3 – Les opérations d'hôtellerie et de restauration sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 4 – Les activités de loisirs notamment celles provoquant des nuisances sonores sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable en application de l'article L 421- 4 du code de l'urbanisme dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques;

6 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

7 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur AUEz, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

8 – En secteur AUEz, les constructions ne sont autorisées que sous réserve du respect du règlement de la ZPPAUP.

### **ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès :**

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies marquées des signes ★★★ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne peuvent être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

#### **II - Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères,...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent aux exigences fixées ci-après :

*Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées aux activités économiques ou de loisirs*

Plate-forme	Chaussée à double sens	Trottoir le moins large
8	6	1,5 m
9	6	1,5 m
12	7	2 m

*Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme peuvent être accordées selon les types d'opérations, sans être inférieure à 6 m, dans la partie donnant accès à l'unité foncière.*

L'aire de retournement des voies se terminant en impasse doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours et de l'enlèvement des ordures ménagères.

### **III - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **ARTICLE 4**

### **DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public, qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **II - Assainissement :**

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif, et qu'elle dispose d'un schéma d'assainissement des eaux usées et d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales.

##### 1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...doivent être raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

##### 2 - Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

##### 3 - Eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Pour tout projet de superficie inférieure à 7 ha, il doit rechercher des solutions permettant de limiter à 20 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux. Pour tout projet de superficie supérieure, se référer au schéma pluvial d'assainissement figurant en annexe 5.

Il doit, pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

### **III – Réseaux d'électricité, de téléphone et autres:**

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Seuls sont autorisés les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

#### **ARTICLE 5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour préserver l'urbanisation existante et l'organisation urbaine du secteur, la superficie minimale est fixée à 500 m<sup>2</sup>. Ce minimum s'applique à chacun des lots issus d'un morcellement.

Cette superficie minimale n'est pas requise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A20 et de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979, de la RD 704 et de la RD 320.

2 - Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile et aux transports en commun, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 5 m minimum de l'alignement.

3 - Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des cheminements, piétons, parc de stationnement et autres emprises publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

4 - Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- Pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- Pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...),
- Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,

## **ARTICLE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 5 m.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m sont autorisés dans cette marge d'isolement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- Dans le cas de l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Dans le cas de la reconstruction de bâtiments existants.
- Pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- Pour la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, ou la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il est possible de construire sur limite séparative, d'un seul coté. De même, lorsqu'un bâtiment est déjà sur la limite, la construction voisine peut venir s'adosser au pignon de celui-ci.

## **ARTICLE 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° ;

## **ARTICLE 9**

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de constructions, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **ARTICLE 10**

### **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de un étage sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables, sans excéder 7 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas dépasser 15 mètres et les équipements techniques (cheminées, machineries, centrales de traitement d'air...) nécessaires à la réalisation de l'activité ne peuvent pas dépasser 20 mètres.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1- 5 7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,

## **ARTICLE 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

En raison du caractère particulièrement sensible de ce secteur, toute construction de quelque nature que ce soit peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.

#### **Prescriptions architecturales**

Là où les façades vues depuis l'A20 et les autres voies publiques doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les façades non vues depuis les lieux publics sont également à concevoir en harmonie avec l'ensemble de la construction. Cette exigence est appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

Les couleurs, textures et matériaux des bâtiments doivent être étudiés en référence au nuancier régional « les couleurs dans l'architecture en Limousin ».

Pour éviter les effets de masse, les constructions devront présenter des jeux de volumes différents par leur hauteur et leur emprise au sol, et ne pas avoir un aspect uniforme sur plus de 30 mètres de longueur.

#### **Secteur AUEz**

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

#### **Secteur AUE**

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

## **1 - Terrain et volume**

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

L'intégration au site doit être réalisée par :

- La modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur, y compris s'il le faut pour le même bâtiment,
- L'articulation des bâtiments entre eux, en fonction des constructions basses de liaison.
- Les déblais-remblais doivent être limités, et ne pas excéder 3 m de hauteur.

## **2 - Toiture**

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles courbes de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'utilisation de fibreciment de teinte naturelle est interdite.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent aussi être admises, si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

## **3 - Façades**

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaire, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, ocre, gris, brun ou vert.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être enduits.

## **4 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits**

Les teintes des menuiseries extérieures, garde-corps et avant-toits doivent être en harmonie avec les couleurs de façade. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental.

## **5 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie, avec une hauteur maximum de 1,2 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage posé sur bordurage, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

## **6 - Boutiques, signalisation, enseignes**

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

**ARTICLE 12****STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Le nombre de places doit être au minimum égal aux indications figurant dans le tableau ci-après :

<b>TYPE D'ETABLISSEMENT</b>	<b>NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT</b>
Etablissements industriels et services (cas général) Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m <sup>2</sup>	1 place VL par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. 1 place VL pour 200 m <sup>2</sup> de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 1.5 fois la surface de plancher.
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 5 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place pour 10 lits + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 <sup>er</sup> degré) (2 <sup>ème</sup> degré)	1 place par classe 3 places par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Université et enseignement pour adultes	1 place pour 3 étudiants + parking vélos
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes)	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos.
Logements personnes âgées	1 place pour 10 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun + parking vélos.
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m <sup>2</sup> 2 places par logement de plus de 50 m <sup>2</sup> + parking vélos.
Maisons individuelles	2 places par logement (intérieures ou extérieures sur la parcelle supportant le logement.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.



## **ARTICLE 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

Dans les secteurs délimités aux abords de l'autoroute A20 soumis à des prescriptions architecturales particulières :

#### **Prescriptions d'aménagement du paysage**

Le maillage bocager existant doit être conservé ou recréé si des nécessités absolues obligent la modification de la trame bocagère.

Les aires de stationnement (y compris circulation et dégagement) à l'air libre sont aménagées de groupes d'arbres indigènes de hautes tiges judicieusement placés à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surfaces nouvellement créées. Les contraintes techniques nécessaires à la bonne croissance des arbres doivent être respectées (terre végétale, perméabilité des sols, corset de protection des plantations).

Les haies doivent être recomposées en essence indigène au nombre minimum de 3 espèces.

Les espaces résiduels doivent être traités en espaces verts et plantés conformément au plan de composition fourni à l'appui de la demande.

## **ARTICLE 14**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.