

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, équipées ou non.

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



ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, non liées à l'activité agricole.
- 2 - Les établissements artisanaux et industriels ainsi que les dépôts non liés à l'activité agricole.
- 3 - Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés à une construction autorisée à l'article 2, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 4 - Les installations classées non mentionnées à l'article A 2
- 5 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, et les parcs résidentiels de loisirs, sauf les aires naturelles de camping liées à l'exploitation.
- 6 - Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers non liés à l'activité agricole.
- 7 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après:

- 1 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et celles qui en demeurent l'accessoire, dans la mesure où elles sont intégrées à leur environnement et qu'elles constituent par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, un ensemble harmonieux, cohérent et groupé, ainsi que les logements associés, leurs extensions et leurs annexes.
- 2 - Les gîtes ruraux, les auberges rurales, les chambres d'hôtes aménagés dans un bâtiment déjà existant, et les aires naturelles de camping, sous réserve qu'ils constituent une activité directement liée à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- 3 - Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.
- 4 - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en secteur Az, en application de l'article L 421-3 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A 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.

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.

I - Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les constructions à usage d'activité peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

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, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées domestiques issues de locaux d'habitation ou assimilés non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonomes, établis conformément aux règlements en vigueur et compatibles avec les caractéristiques pédologiques de la parcelle vérifiées par une étude de sol préalable (voir schéma d'assainissement en annexe).

Cette installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation.

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

2 - Eaux usées industrielles et assimilables :

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 m², 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.

Dans un même secteur, les antennes nécessaires aux transmissions téléphoniques sont dans la mesure du possible regroupées sur un même pylône.

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A20, et de 75 m par rapport à la RD 704 en raison de l'application de l'article L 111-1-4, sauf dérogations prévues par ce même article et reportées sur les documents graphiques.

2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 979 et de la RD 320. Elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

2 - 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 L123-1-5 7°,
- Pour le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- Lorsque la topographie ou la configuration de la parcelle l'exigent, en bordure de chemins ruraux ou de voies communales peu circulées.

ARTICLE A 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 3 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 d'aménagement ou de changement d'affectation d'une construction existante, l'aménagement doit être réalisé dans le volume existant quelle que soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas particulier où un bâtiment existant sur la propriété voisine jouxte une partie de la limite séparative du terrain, l'adossement d'une construction peut être autorisée contre toute la surface jouxtant la limite.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés.

ARTICLE A 8

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur maximale des autres constructions est de 12 mètres et les équipements techniques nécessaires à la réalisation de l'activité (silos, machineries, centrales de traitement d'air...) ne peuvent pas dépasser 15 mètres.

ARTICLE A 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 Az

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

Secteur A

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.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7°, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ; en outre, les abords et les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

I - Terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains 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.

II - Bâtiments à usage d'activité agricole

Les parois extérieures peuvent être réalisées en bois ou en plaques de bardage dont les teintes doivent être choisies en harmonie avec le cadre naturel : gris foncé, brun, kaki ou vert, ou en maçonneries enduites, ou en blocs de béton teintés dans la masse.

La couverture en plaques autoportantes est autorisée sous réserve d'adopter des teintes non claires : gris, vert, brun ou noir...

Les bâches de couverture, les filets brise-vent et les tunnels doivent adopter les mêmes teintes : gris, brun, kaki ou vert.

III - Bâtiments à usage d'habitation

1 - Toiture

Les constructions nouvelles doivent utiliser comme matériau de couverture la tuile courbe de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs). L'ardoise peut également être autorisée si des constructions voisines sont déjà couvertes avec ce matériau.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour des raisons techniques, à condition de n'être que partielles et de s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.

L'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise, sous réserve qu'ils soient incorporés dans la toiture.

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

2 - Façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ces enduits doivent être réalisés en cherchant à se rapprocher en couleur et texture des enduits anciens locaux. Ils ne doivent laisser apparents que les pierres de tailles réellement destinées à rester apparentes (chaînage d'angle, encadrements de baies, corniches,...).

Ils peuvent également être réalisés à l'aide de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages en bois naturel sont autorisés, ainsi que les matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent obligatoirement être crépis. La couleur blanche est interdite. Seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (teintes CE 01 à CE 11).

3 - Menuiseries - garde-corps – avant-toits

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

4 - 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 enduite, avec une hauteur maximum de 1,20 m (excepté en cas de soutènement), ou constituées d'un simple grillage posé sur bordure, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

Aux abords des habitations, les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants doivent être préservés.

ARTICLE A 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 :

| TYPE D'ETABLISSEMENT | NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT |
|--|--|
| Etablissements industriels et services (cas général) | 1 place VL par 80 m ² de surface de plancher + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. |
| Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m ² | 1 place VL pour 200 m ² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. |
| 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.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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 m² 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.

Les éléments de végétation identifiés sur les documents graphiques (alignements d'arbres, haies bocagères) doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées et plantées.

Les dépôts et stockages à l'air libre doivent être dissimulés par une composition végétale, d'essences locales et variées formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

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

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé