

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone naturelle à constructibilité limitée, où existent déjà quelques constructions

- Un secteur Nhz est créé pour tenir compte de la ZPPAUP

Nh

## **ARTICLE 1**

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

### **Sont interdits :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- 2 - Les terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes, l'aménagement d'aires naturelles de camping, les parcs de loisirs, stands de tir, pistes pour engins motorisés et autres installations liées à la pratique des sports et loisirs.
- 3 - Les établissements économiques, industriels, artisanaux et de service, ainsi que les installations classées autres que celles autorisées à l'article 2.
- 4 - Les bâtiments à usage agricole,
- 5 - Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- 6 - Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constituent pas une annexe de l'habitation.
- 7 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

## **ARTICLE 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 installations classées soumises à déclaration, quand elles sont liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent ni incommodité ni risque grave pour les personnes et les biens situés dans le voisinage ;
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activités à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant et que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants;
- 3 - Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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.

## **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.

*Largeurs minimales pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat*

Nombre de logements	Plate-forme	Chaussée à double sens	Chaussée à sens unique	Trottoir le moins large
1	4	2,5		
2 à 5	5	5		
6 à 10	6,5	5	3,5 (1)	1,5 m
11 à 25	8	5	3,5 (2)	1,5 m
26 à 50	8,5	5,5	4 (3)	1,5 m
51 à 100	10	6		1,5 m
Plus de 100	12	7		2 m

*(1) plate-forme : minimum 4,5 m, (2) plate-forme : minimum 5,5 m, (3) plate-forme : minimum 7m*

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

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**

## **DESSERTER PAR LES RESEAUX**

### **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.

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

#### **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 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.

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

## **ARTICLE 5** **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif, pour préserver l'urbanisation existante et l'intérêt paysager, la superficie minimale est fixée à 1500 m<sup>2</sup>.

La superficie minimum de 1500 m<sup>2</sup> n'est pas requise

- lorsqu'il s'agit d'agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante,
- pour la construction d'une habitation sur une parcelle ne présentant pas cette superficie à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle soit suffisante pour permettre la réalisation d'une filière d'assainissement autonome compatible avec la réglementation,
- pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant
- 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 - 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 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 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 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés.
- Dans la marge d'isolement, peuvent également être autorisées la création d'annexes, de garages, sous réserve qu'elles jouxtent les limites séparatives.

## **ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **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 30 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 30 % 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 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 10 mètres.

## **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 Nhz**

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 Nh**

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.

#### **1 - 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.

#### **1 - Toiture**

Les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux de même aspect que la tuile courbe de teinte rouge vieilli (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 bordurage, sans excéder une hauteur supérieure à 2 m.

Les murets de clôture en pierre sèche et les haies champêtres existants doivent être préservés.

## ARTICLE 12

## STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions 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) 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 0.5 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

