COMMUNE DE CHAMBORET

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT MODIFIE

SOMMAIRE

Pages

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 1

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE 6

ZONE U 7

ZONE Ue 13

ZONE Ua 18

ZONE 1AUh 23

ZONE 2AU 28

ZONE A 31

ZONE N 37

ZONE Np 43

ZONE Nh 48

ZONE Ne 53

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Ce règlement se substitue aux règles édictées par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er de la deuxième partie du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de :

L'article R 111-1.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

a) Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à 111-14, R 111-16 à 111-20 et R 111-22 à R 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager crées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du présent code.

Les articles suivants sont applicables en PLU :

Art R111-2 ;

Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art R111-4 ;

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.

Art R111-15 ;

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art R111-21 ;

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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.

2. En application des articles L 111-1 et L 111-1-1 du code de l'urbanisme, ce règlement ne peut se substituer aux règles définies par les dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire : L 121-10 « évaluation environnementale », L 111-1-4 « routes classées », L 123-1 « PLU ».

Art. L. 111-9 :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L 111-10 :

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- **des zones urbaines :**
  - Zone U : zone urbanisée recouvrant le centre bourg et les principaux hameaux non agricoles
  - Zone Ue : zone d'extension de l'urbanisation
  - Zone Ua : zone d'activité

- **des zones à urbaniser : AU**
  - Zone 1AUh : zone à urbaniser destinée à l'habitat
  - Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme

- **des zones agricoles : A**

▪ **des zones naturelles :**
Zone N : zone naturelle
Zone Np : zone naturelle à protéger : vallée de la Glayeule et Monts de Blond
Zone Nh : zone naturelle pouvant accueilllir de l'habitat
Zone Ne : zone naturelle où la réhabilitation des constructions existantes est privilégiée

▪ les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),

▪ les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),

▪ les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,

▪ les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme,

Pour les deux derniers alinéas cités ci-dessus, voir en annexe le plan du réseau d'assainissement.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme « les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ARTICLE 5 – EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE LA VOIRIE

Pour toute parcelle concernée par un emplacement réservé au titre de la création de voies nouvelles ou d'élargissement de voies existantes, il sera nécessaire, compte tenu de l'échelle des documents rendant les tracés reproduits imprécis ou approximatifs ou encore en raison d'études plus précises rendues nécessaires par la configuration des lieux, de s'informer du tracé exact auprès du (ou des) services responsables de l'ouvrage.

ARTICLE 6 – AUTORISATION DE DEMOLIR

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L 123-1 (7°), située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir, (article R 421-28 e du code de l'urbanisme).

ARTICLE 6 bis – DECLARATION PREALABLE

En ce qui concerne les éléments de paysage identifiés dans un PLU approuvée, la modification ou la suppression d'un élément est soumise à déclaration préalable. (article R 421-23 h et i).

ARTICLE 7 – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à l'article 1er du décret 2004-490 du 3 juin 2004.

Entrent dans le champ d'application de l'article 1er les travaux dont la réalisation est subordonnée : à un permis de construire (art L 421-1du code de l'urbanisme), à un permis d'aménager (art L 421-2 du même code), à un permis de démolir (art L 421-3), à la réalisation de ZAC (art L 311-1 du code de l'urbanisme), aux opérations de lotissements régies par les articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol……

A ce titre, à l'exception de certaines opérations, il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme en application de l'article L 524-2 du code du patrimoine.

ARTICLE 8 – REGLE DE RECIPROCITE PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement à ces derniers doit être imposée à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.(article L 111-3 du code rural)

Cette règle de réciprocité s'applique quelque soit le classement des parcelles dans le PLU.

ARTICLE 9 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. Ces ouvrages seront réalisés, dans le cadre des contraintes techniques qui les concernent, de manière à réduire au minimum les nuisances et les risques pour le voisinage et à optimiser au maximum leur insertion dans le contexte bâti existant ou les espaces naturels environnants.

ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURE

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits aux articles 11 de chacune des zones pourront 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.

Une demande d'autorisation préalable devra être déposée en mairie pour la création de clôtures. Cette demande doit préciser la nature des matériaux utilisés et leurs couleurs.

ARTICLE 11 - SECTEURS DE NUISANCES

En application des dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et de l'arrêté préfectoral en date du 30 mars 1999 classant les principaux axes de transports terrestres bruyants, les constructions autres que les dépôts, ateliers, usines et établissements similaires, lorsqu'elles sont implantées dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RN 147 dans ses portions classées en catégorie 2, ou de 100 mètres dans ses portions classées en catégorie 3, doivent être soumises à des normes d'isolement acoustiques, conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 - DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

En dehors des secteurs urbanisés, délimités par les panneaux d'agglomération ou de hameaux, l'implantation de nouveaux bâtiments devra observer, en vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge de retrait :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation),

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et aux bâtiments d'exploitations agricoles notamment..

Les dispositions concernant la RN 147 (recul de 75 mètres) ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages a obtenu les accords nécessaires.

ARTICLE 13 : UNITES FONCIERES JOUXTANT LE DOMAINE PUBLIC DE LA SNCF

Tout projet d'aménagement ou de construction sur une unité foncière jouxtant le domaine public de la SNCF fera l'objet d'une consultation préalable de ce service.

ARTICLE 14 : RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 90 KV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS URBANISES

ZONE U

ZONE U

ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane et mobil home, parcs d'attraction, terrains de sport motorisé,
- les installations soumises à autorisation,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE U-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L 123-1-7 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti localisé au règlement graphique et identifié par le PLU en application de l'article L 123-1-7 doit faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

La localisation des accès piétons devra prendre en compte le maillage des chemins piétons et la proximité d'autres équipements publics.

ACCES

Les constructions nouvelles seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

Concernant les accès réglementés liés aux voies départementales et nationales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long de ces voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux -pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.
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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës et se situer, dans tous les cas, dans une bande de 0 à 15 mètres des voies et emprises publiques, sauf contraintes techniques liées à l'assainissement.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

En cas de nuisances sonores, l'orientation du bâtiment pourra être déterminée afin de minimiser ces nuisances.

Toute construction devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur une limite séparative, au moins
- soit à une distance telle que les façades doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

Les débords de toiture sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge d'isolement définie ci-dessus.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas excéder onze mètres, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

La hauteur maximale peut être réduite dans certains secteurs (couloirs de vues ou couloirs de lignes électriques…) ; elle est mentionnée directement sur le plan de zonage.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR

+ Les travaux concernant les habitations existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairement nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

+ Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.
Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes contigües doivent être traitées de façon homogène.
Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les toitures des bâtiments d'habitation devront être de même type que celles des bâtiments d'habitation situés à proximité et avoir une pente comprise entre 25 et 30°.
Leur couverture sera de type tuile romaine ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal
Pour toutes ces caractéristiques architecturales, on se reportera au nuancier du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de la Haute-Vienne joint en annexe.
Afin de permettre les aménagements ou dispositifs visant aux économies d'énergie, l'introduction d'éléments de type capteur, serre, vitrage est admise dans la mesure ou ils sont incorporés à la toiture.

+ Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

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

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus. Leurs couleurs seront conformes au nuancier départemental.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE U-13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS-

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Le long de la RN 147, les reculs par rapport à l'alignement seront traités en espaces verts.

Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible. Les éléments paysagers (haies, alignements, arbres, chemins creux, mares…) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage et repérés aux documents graphiques devront être protégés et éventuellement mis en valeur.

Les bandes de reculs des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau (15m) devront être enherbés.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION

ZONE Ue

ARTICLE Ue-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravane et mobil home, parcs d'attraction, terrains de sport motorisé,
- les installations soumises à autorisation,
- le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE Ue-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

ARTICLE Ue-3 : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

Il ne devra être réalisé aucun accès nouveau sur les Routes Nationales et Départementales (ou un seul accès dans le cadre d'un aménagement d'ensemble).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ACCES

Les constructions nouvelles seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

Concernant les accès réglementés liés aux voies départementales et nationales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long de ces voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Ue-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.
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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ue-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Ue-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'intérieur d'une agglomération l'implantation d'une construction doit être réalisée à l'alignement des constructions existantes et se situer dans une bande de 0 à 20 mètres des voies et emprises publiques, sauf contraintes techniques liées à l'assainissement.

En dehors des panneaux d'agglomération, les bâtiments doivent être implantés :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD du réseau secondaire,
- à un minimum de 5 m de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Les débords de toitures sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge de recul définie ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur une limite séparative, au moins
- soit à une distance telle que les façades doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

Les débords de toiture sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge d'isolement définie ci-dessus.

ARTICLE Ue-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ue-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur de construction ne doit pas compter plus de deux étages sur rez-de-chaussée plus combles aménagées ou aménageables, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles sur limites séparatives.

ARTICLE Ue-11 : ASPECT EXTERIEUR

▪ Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

▪ Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes contigües doivent être traitées de façon homogène.
Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

▪ Les toitures des bâtiments d'habitation doivent avoir une pente égale au moins à 20° et au moins deux versants.
Leur couverture sera de type tuile romaine ou constituée de tout matériau similaire de teinte terre cuite ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera teintée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.
Pour toutes ces caractéristiques architecturales, on se reportera au nuancier du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de la Haute-Vienne joint en annexe.

▪ Sur les terrains pentus, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et éviter les talus trop importants ou les « taupinières » , ou, en cas d'impossibilité technique, être implantées sur des talus artificiels en pente douce ou traités en terrasses en harmonie avec le bâtiment principal.

▪ Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus. Leurs couleurs seront conformes au nuancier départemental.

ARTICLE Ue-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE Ue-13 : ESPACES VERTS – PLANTATIONS-

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible. Les éléments paysagers (haies, alignements, arbres, chemins creux, mares…) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage et repérés aux documents graphiques devront être protégés et éventuellement mis en valeur.

Les bandes de reculs des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau (15m) devront être enherbés.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

ARTICLE Ue-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES DESTINEES AUX ACTIVITES

ZONE Ua

ZONE Ua

ARTICLE Ua-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol qui ne sont pas liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales sont interdits, hormis ceux mentionnés au paragraphe Ua-2.

ARTICLE Ua-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises dès lors que leur usage est lié à l'activité économique (industrielle, artisanale ou commerciale) ou qu'elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- ICPE correspondant aux besoins desdites activités ;

- Création et extension de bâtiments strictement destinés au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

L'implantation des constructions et installations devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

L'extension des constructions existante est admise quelle que soit leur destination.

Les nouvelles constructions devront présenter des caractéristiques techniques - notamment en ce qui concerne les contraintes phoniques et l'isolation - garantissant un niveau de nuisance acceptable pour les usagers.

ARTICLE Ua-3 : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

Les accès à la zone se feront sans création de nouveaux accès sur la RN147, ni sur la RD711 (ou un accès unique dans le cadre d'un aménagement d'ensemble).

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

ACCES

Les constructions nouvelles seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

Concernant les accès réglementés liés aux voies départementales et nationales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long de ces voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Ua-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.
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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ua-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Ua-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des panneaux d'agglomération, les bâtiments doivent être implantés :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation). A l'intérieur de cette marge tous dépôts ainsi que toute circulation sont interdits.
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD du réseau secondaire,
- à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Toute construction devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elles doivent respecter un retrait au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE Ua-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être :

- soit contigüs,
- soit implantés en tout point à une distance minimale de 5 mètres des autres bâtiments.

ARTICLE Ua-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua-11 : ASPECT EXTERIEUR

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants et une bonne résistance au vieillissement. Ils utiliseront de préférence des teintes foncées pour les murs et les toitures.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

Les clôtures pourront être constituées par des grillages à maille simple torsion. Elles seront dans ce cas doublées par une haie vive taillée à même hauteur et plantée à au moins un mètre de la limite séparative. La hauteur totale de ces clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ua-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction,
- à toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes pour le surplus du stationnement requis.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge extérieures aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation selon les besoins engendrés par l'opération.

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour huit emplacements minimum.

ARTICLE Ua-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis devront être aménagés que ce soit de manière végétale ou minérale en tenant compte de la bonne intégration des aménagements dans le paysage.

Les projets situés en bordure de RN147 et de RD 711 devront présenter un aménagement végétal composé de haies vices mixtes (d'essences locales si possible).

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes d'essences locales si possible.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

ARTICLE Ua-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS À URBANISER DESTINES À L'HABITAT

ZONE 1AUh

ZONE 1AUH

ARTICLE 1AUH-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions destinées aux entrepôts,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les installations soumises à autorisation,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les caravanes isolées et les mobil home,
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AUH-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets devront être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUH-3 : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

Les voies de desserte devront respecter le schéma de principe d'organisation de la zone défini dans le projet d'aménagement et de développement durable.

ACCES

Les constructions nouvelles seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

Toute création d'accès direct est interdite, seul un accès commun à la zone sera autorisé selon les prescriptions du service compétent.

les accès réglementés liés aux voies départementales et nationales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long de ces voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE 1AUH-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.
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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 1AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE 1AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'intérieur d'une agglomération l'implantation d'une construction doit être réalisée à l'alignement des constructions existantes et se situer dans une bande de 0 à 20 mètres des voies et emprises publiques, sauf contraintes techniques liées à l'assainissement.

En dehors des panneaux d'agglomération, les bâtiments doivent être implantés :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation), sauf dispositions contraires prévues dans une étude spécifique telle que prévue à l'article L 111-1-4,
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD du réseau secondaire,
- à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Toute construction devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur une limite séparative, au moins
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

Les débords de toiture sont autorisés sur 0,50 mètre maximum dans la marge d'isolement définie ci-dessus.

ARTICLE 1AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUH-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec celle du site environnant afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

ARTICLE 1AUH-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes contigües doivent être traitées de façon homogène.

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent avoir une pente égale au moins à 20° et au moins deux versants.

Leur couverture sera de type tuile romaine ou constituée de tout matériau similaire de teinte terre cuite ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera teintée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.
Pour toutes ces caractéristiques architecturales, on se reportera au nuancier du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de la Haute-Vienne joint en annexe.

Sur les terrains pentus, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et éviter les talus trop importants ou les « taupinières » , ou, en cas d'impossibilité technique, être implantées sur des talus artificiels en pente douce ou traités en terrasses en harmonie avec le bâtiment principal.

Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Les clôtures frontales et latérales ainsi que les portails devront être en harmonie avec les bâtiments, clôtures et portails contigus. Leurs couleurs seront conformes au nuancier départemental.

ARTICLE 1AUH-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE 1AUH-13 : ESPACES VERTS-PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible. Les éléments paysagers (haies, alignements, arbres, chemins creux, mares…) participant à la qualité du cadre de vie et au caractère du paysage et repérés aux documents graphiques devront être protégés et éventuellement mis en valeur.

Les bandes de reculs des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau (15m) devront être enherbés.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

ARTICLE 1AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX SECTEURS À URBANISER À LONG TERME

ZONE 2AU

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à caractère temporaire liées à l'activité agricole actuelle des terrains,
- les travaux de réfection des bâtiments existants,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les habitations légères de loisirs.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU.

ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'intérieur d'une agglomération, l'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En dehors des panneaux d'agglomération, les bâtiments doivent être implantés :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD du réseau secondaire,
- à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Toute construction devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur une limite séparative, au moins
- soit à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES AGRICOLES

ZONE A

ZONE A

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles destinées aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ci-après.

ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions suivantes nécessaires à l'exploitation agricole :
  - les constructions nécessaires aux exploitations agricoles (bâtiments d'élevage, de stockage, et leurs annexes…)
  - les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation et leurs annexes tels que garages, abris de jardins…,
- les aménagements accessoires dans la mesure où l'activité est directement liée à l'exploitation agricole tels que ferme auberge, local de vente des produits de la ferme sur le lieu d'exploitation…,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.
- Le changement de destination des bâtiments repérés aux documents graphiques, sous réserve de préserver leur caractère patrimonial.

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

L'accès à la voirie se fera avec l'accord du gestionnaire de la voie.

ACCES

Les constructions nouvelles seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

Concernant les accès réglementés liés aux voies départementales et nationales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long de ces voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle destinée à l'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les constructions à usage d'activité peuvent être alimentée par captage, forage ou puits particuliers réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : 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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les parties urbanisées, l'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En dehors des parties actuellement urbanisées, les bâtiments doivent être implantés :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation), sauf dérogations prévues à l'article L 111-1-4.

- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD du réseau secondaire,
- à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute implantation se fera à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les nouveaux bâtiments devront être implantés à proximité des constructions existantes de l'exploitation et en harmonie avec elles. En cas d'impossibilité ou de nécessité technique, leur implantation devra éviter les crêtes ou les terrains dégagés.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation (les combles étant aménageables, les ouvrages tels que cheminées et autres superstructures étant exclus).

Tout projet de construction ou d'aménagement situé sous ou à proximité de la ligne HT devra être soumis à l'avis des services de RTE.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

+ La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.

+ Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

- Les constructions à usage d'habitation

+ Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairement nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

+ Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.
Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes contigües doivent être traitées de façon homogène.
Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les toitures des bâtiments d'habitation doivent avoir une pente égale au moins à 20° et au moins deux versants.
Leur couverture sera de type tuile romaine ou constituée de tout matériau similaire de teinte terre cuite ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera teintée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.
Pour toutes ces caractéristiques architecturales, on se reportera au nuancier du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de la Haute-Vienne joint en annexe.

+ Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

+ Clôtures :
Les clôtures seront constituées d'arbustes variés d'essences locales dans lesquelles pourra être intégré un grillage de teinte vert foncé posé sur poteaux métalliques de même teinte.

- Les constructions destinées à l'activité agricole :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit ; l'emploi du bois est autorisé.
La couleur des toitures sera de teinte terre cuite, dans toute la mesure du possible.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible.

Les bandes de reculs des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau (15m) devront être enherbés.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS

ZONE N

ZONE N

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, installations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisation du sol admises :

- aménagement ou extension des constructions existantes, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public et collectif et réseaux d'intérêt public,
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes,
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes.

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux.

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

En l'absence d'aménagement spécifique, il n'y aura pas de création d'accès nouveaux sur les voies de première catégorie.

L'accès à la voirie se fera avec l'accord du gestionnaire de la voie.

ACCES

Les constructions nouvelles seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

Concernant les accès réglementés liés aux voies départementales et nationales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long de ces voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : 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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En dehors des parties actuellement urbanisées, l'autorité compétente peut autoriser l'implantation compte tenu des caractéristiques du projet :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD du réseau secondaire,
- à l'alignement ou à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

Toute construction devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, toute construction doit être implantée à une distance minimale de cinq mètres des limites séparatives.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions voisines existantes dans le secteur considéré ; à défaut, le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation (les combles étant aménageables).

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

+ La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.

+ Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

+ Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairement nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

+ Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.

Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes contiguës doivent être traitées de façon homogène.
Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux versants et avoir une pente comprise entre 25 et 30°.
Leur couverture sera de type tuile romaine ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.
Pour toutes ces caractéristiques architecturales, on se reportera au nuancier du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de la Haute-Vienne joint en annexe.

+ Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

+ Clôtures :
Les clôtures seront constituées d'arbustes variés d'essences locales dans lesquelles pourra être intégré un grillage de teinte vert foncé posé sur poteaux métalliques de même teinte.

+ Les constructions destinées à l'activité agricole :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit,
La couleur des toitures sera de teinte terre cuite, dans toute la mesure du possible.

ARTICLE N-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible.

Les bandes de reculs des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau (15m) devront être enherbés.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS

A PROTEGER EN RAISON DE LEUR QUALITE

OU DE LEUR INTERET

ZONE Np

ZONE Np

ARTICLE Np-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, installations ou utilisation du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE Np-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisation du sol admises :

- aménagement et changement de destination des constructions existantes;
- installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public et collectif et réseaux d'intérêt public,

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux.

ARTICLE Np-3 : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

En l'absence d'aménagement spécifique, il n'y aura pas de création d'accès nouveaux sur les voies de première catégorie.

L'accès à la voirie se fera avec l'accord du gestionnaire de la voie.

ACCES

Les constructions nouvelles seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

Concernant les accès réglementés liés aux voies départementales et nationales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long de ces voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Np-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : 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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Np-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Np-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En dehors des parties actuellement urbanisées, les bâtiments doivent être implantés :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation),
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD du réseau secondaire,
- à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Toute construction devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Np-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, toute construction doit être implantée à une distance minimale de cinq mètres des limites séparatives.

ARTICLE Np-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Np-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Np-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions voisines existantes dans le secteur considéré ; à défaut, le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation (les combles étant aménageables).

ARTICLE Np-11 : ASPECT EXTERIEUR

+ La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.

+ Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

+ Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : seules les ouvertures existantes seront utilisées ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairement nécessaire. Ces percements seront réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

+ Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.
Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes contigües doivent être traitées de façon homogène.
Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux versants et avoir une pente comprise entre 25 et 30°.
Leur couverture sera de type tuile romaine ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Pour toutes ces caractéristiques architecturales, on se reportera au nuancier du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de la Haute-Vienne joint en annexe.

+ Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

+ Clôtures :
Les clôtures seront constituées d'arbustes variés d'essences locales dans lesquelles pourra être intégré un grillage de teinte vert foncé posé sur poteaux métalliques de même teinte.

ARTICLE Np -12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE Np -13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) devront être conservés dans la mesure du possible.

Les bandes de reculs des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau (15m) devront être enherbés.

Les haies et plantations seront composées d'essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

ARTICLE Np -14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS

POUVANT ETRE PARTIELLEMENT URBANISES

ZONE Nh

ZONE Nh

ARTICLE Nh-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions, installations ou utilisation du sol nouvelles sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE Nh-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisation du sol admises :

- construction des habitations et de leurs annexes,
- extension des constructions existantes,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et réseaux d'intérêt public,
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes.

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux.

ARTICLE Nh-3 : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

L'accès à la voirie se fera avec l'accord du gestionnaire de la voie.

ACCES

Les constructions nouvelles seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

Concernant les accès réglementés liés aux voies départementales et nationales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long de ces voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Nh-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.

A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : 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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Nh-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Nh-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les parties urbanisées, l'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En dehors des parties actuellement urbanisées, l'autorité compétente peut autoriser l'implantation compte tenu des caractéristiques du projet :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation), A l'intérieur de cette marge tous dépôts ainsi que toute circulation sont interdits.
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD du réseau secondaire,
- à l'alignement ou à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

Toute construction devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être à une distance telle que les façades devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE Nh-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nh-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE Nh-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions voisines existantes dans le secteur considéré ; à défaut, le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation (les combles étant aménageables).

ARTICLE Nh-11 : ASPECT EXTERIEUR

+ La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.

+ Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

+ Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre en réutilisant les ouvertures existantes ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairement nécessaire.

+ Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.
Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes doivent être traitées de façon homogène.

Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux versants et avoir une pente comprise entre 25 et 30°.
Leur couverture sera de type tuile romaine ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.
Pour toutes ces caractéristiques architecturales, on se reportera au nuancier du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de la Haute-Vienne joint en annexe.

+ Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

+ Clôtures :
Les clôtures seront constituées d'arbustes variés d'essences locales dans lesquelles pourra être intégré un grillage de teinte vert foncé posé sur poteaux métalliques de même teinte.

ARTICLE Nh-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE Nh-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de valeur équivalente et d'essence locale.

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Les bandes de reculs des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau (15m) devront être enherbés.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

ARTICLE Nh-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES NATURELS

OU LA REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EST PRIVILEGIEE

ZONE Ne

ZONE Ne

ARTICLE Ne-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions, installations ou utilisation du sol nouvelles sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

ARTICLE Ne-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions, installations ou utilisation du sol admises :

– l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
– les annexes des constructions à usage d'habitation existantes,
– les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public et collectif et réseaux d'intérêt public,
– les bâtiments permettant l'extension des activités existantes,
– le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes.

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve d'une non altération de la qualité du paysage et des milieux.

ARTICLE Ne-3 : ACCES ET VOIRIE

VOIRIE

L'accès à la voirie se fera avec l'accord du gestionnaire de la voie.

ACCES

Les constructions nouvelles seront desservies de préférence à partir de voies communales ou rurales existantes, lorsque cela est possible, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.
Concernant les accès réglementés liés aux voies départementales et nationales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles le long de ces voies ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que ceux des accès envisagés.

ARTICLE Ne-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement. Dans les zones d'assainissement autonome, les dispositifs seront réalisés conformément à l'arrêté du 6 mai 1996.
A l'extérieur de la zone d'assainissement collectif obligatoire, l'assainissement individuel autorisé devra être réalisé conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales : 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, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ne-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE Ne-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les parties urbanisées, l'implantation d'une construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës.

En dehors des parties actuellement urbanisées, l'autorité compétente peut autoriser l'implantation compte tenu des caractéristiques du projet :

- à un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation), à l'intérieur de cette marge tous dépôts ainsi que toute circulation sont interdits.
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des RD du réseau secondaire,
- à l'alignement ou à un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension doit respecter la même implantation que le bâtiment existant.
Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.
Toute construction devra être implantée à un minimum de 15 mètres des cours d'eau.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ne-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être à une distance telle que les façades (à partir de l'égout du toit) devront être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE Ne-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Cf. Art. R.111-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ne-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE Ne-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être compatible avec la hauteur moyenne des constructions voisines existantes dans le secteur considéré ; à défaut, le nombre de niveaux est limité à un étage sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation (les combles étant aménageables).

ARTICLE Ne-11 : ASPECT EXTERIEUR

+ La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés.
+ Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière doivent, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et leurs couleurs constituer un ensemble harmonieux et cohérent, sauf impossibilités techniques. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
+ Les travaux concernant les constructions existantes traditionnelles doivent permettre de conserver le gros œuvre en réutilisant les ouvertures existantes ; en cas d'impossibilité, les percements seront limités au minimum d'éclairement nécessaire.
+ Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région sera interdit.
Les différentes façades et couvertures de la construction ainsi que celles de leurs annexes contigües doivent être traitées de façon homogène.
Les joints et les enduits doivent être de teinte ocrée ou beige clair selon la tonalité de la pierre ou de la terre du pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux versants et avoir une pente comprise entre 25 et 30°.
Leur couverture sera de type tuile romaine ; la couverture des annexes attenantes au bâtiment d'habitation sera traitée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.
Pour toutes ces caractéristiques architecturales, on se reportera au nuancier du CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de la Haute-Vienne joint en annexe.

+ Les annexes non contiguës pourront être traitées avec des matériaux différents mais devront s'intégrer en volume dans le bâti existant et conserver des teintes naturelles.

Les clôtures seront constituées d'arbustes variés d'essences locales dans lesquelles pourra être intégré un grillage de teinte vert foncé posé sur poteaux métalliques de même teinte.

ARTICLE Ne-12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être effectué en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles. La réalisation de ce stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'opération envisagée.

ARTICLE Ne-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de valeur équivalente et d'essence locale.

Tout projet contigu à une plantation de verger devra présenter une zone tampon végétalisée de type haie arbustive.

Les bandes de reculs des constructions nouvelles par rapport aux cours d'eau (15m) devront être enherbées.

Les haies et plantations feront une large part aux essences locales.

Plantations autour des dépôts et stockages : les dépôts et stockages doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives mixtes champêtres.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

ARTICLE Ne-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.