



4. REGLEMENT

SOMMAIRE

Table des matières

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	3
PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	5
DIVISION DU TERRITOIRE	6
ZONE URBAINE GENERALE (U)	9
ZONE URBAINE SPECIFIQUE (UE)	16
ZONE A URBANISER AUH	19
ZONE A URBANISER AUE	24
ZONE AGRICOLE (A)	28
ZONE NATURELLE (N)	33

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L421-3 du Code de l'Urbanisme)

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que 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. »
- Article 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 »
- Article R111-26 : « 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »
- Article R111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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. »

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L111-6 et suivants issus de la loi du 23 Septembre 2015, relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L111-6 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et

de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

- Article L111-7 : « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

- Article L111-8 : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »
- Article L111-10 : « Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Autres législations

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental, du Code de la Construction, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte (si le territoire est concerné).

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

Périmètres visés aux articles R151-52, R151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de Chamborêt est concerné par des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les plans de ce périmètre sont joints en annexes au présent PLU.

Réglementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat
- l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs
- l'arrêté préfectoral n°2012-96 bis du 20 juin 2012 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive.

L'article L524-2 du Code du patrimoine rappelle qu'une redevance d'archéologie préventive est instituée et qu'elle est due par les personnes, y compris membres d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

« a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;

b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;

c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Autorisation de démolir

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L151-19 et non soumis au régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise le 5 Octobre 2007.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il ait été édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI).

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de Chamborêt ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui permettent une application circonstanciée à des conditions locales ou particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6.

DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines :
 - Zones U : zones urbanisées
 - Zones Ue : zones urbaines à vocation industrielles, artisanales et commerciales
- des zones à urbaniser AU
 - zone 1AUH : zones à urbaniser à vocation habitat
 - zone 1AUe : zones à urbaniser à vocation industrielle, artisanale et/ou commerciale
- des zones agricoles A
- des zones naturelles N

Le PLU délimite également :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les terrains classés comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer
- les haies et alignements d'arbres à préserver
- les anciennes granges pouvant changer de destination

Emplacement réservé 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 existante, 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.

Règle de réciprocité par rapport aux bâtiments 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 L111-3 du Code Rural).

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

Unités foncières 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.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR
CHAQUE ZONE

ZONE URBAINE GENERALE (U)

1. FONCTIONS URBAINES

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s’y rattachent.

Important : les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

		U1	U2	U3	U4
Exploitations agricoles et forestières		X	X	X	X
Habitation	Logement			X	
	Hébergement			X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails			X	X
	Restauration			X	
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle			X	X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	X	
	Terrains de camping et caravanning	X	X	X	
	Cinéma	X	X	X	X
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X	X	X
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale		X	X	X
	Equipements sportifs		X		
	Salle d’art et de spectacle		X	X	X
	Autres équipements recevant du public			X	X

		U1	U2	U3	U4
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X		X	X
	Industrie	X	X	X	X
	Bureau			X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

Note de lecture du tableau : la croix signifie que les occupations et utilisations du sol sont interdites.

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisées, en sous-secteurs U1 et U2, sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine de la zone,
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage,

En sous-secteur U3 et U4 sont également autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de la zone à condition qu'elles respectent les caractéristiques naturelles de l'ensemble du secteur.,

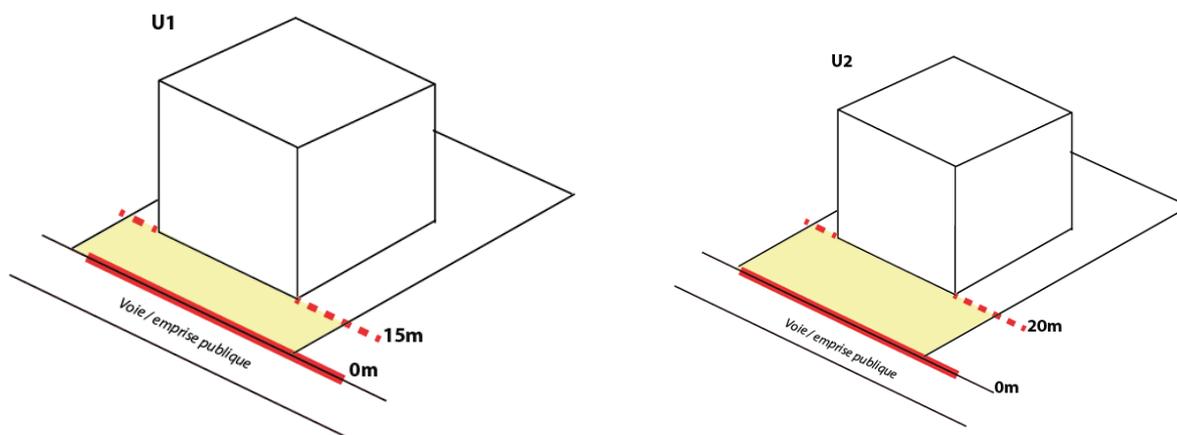
En sous-secteur U3, est également autorisé sous conditions :

- dans le cadre d'aménagement de jardins, l'implantation d'un abri par jardin.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une des façades de la construction doit être fixée en harmonie avec les constructions contiguës ou située, dans le sous-secteur U1 dans une bande de 0 à 15 m des voies et emprises publiques et, dans une bande de 0 à 20 mètres en sous-secteur U2, sauf contraintes liées à l'assainissement.



Schémas Illustratifs – non réglementaire

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- pour la réalisation d'équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- en raison de contraintes topographiques ou techniques du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)

Pour les piscines et constructions annexes à l'habitation:

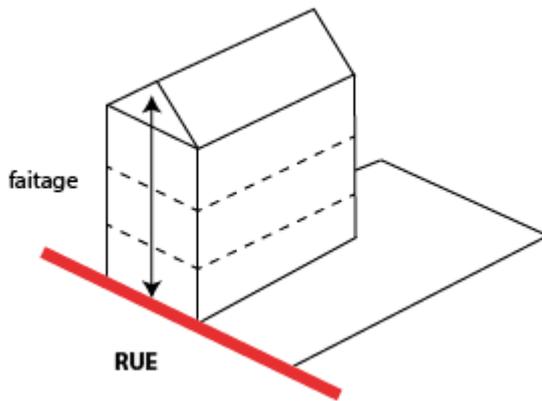
- dans les secteurs U1 et U2, les piscines ne sont pas autorisées dans les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- Dans les secteurs U3 et U4, aucune implantation de piscine ou de constructions ne peut être réalisée à moins de 3m de la voie ou emprise publique.

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

2.2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel au faîtiage de la construction.

Dans les secteurs U1, U2 et U4, la hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de 12 m.



Schémas Illustratifs – non réglementaire

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs :

- les éléments techniques (cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables, dispositifs servant à la récupération des eaux pluviales, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire, etc.)
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées.
- sur une hauteur de 1,10m maximum de l'acrotère quand celui-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

Dans les secteurs U1, U2 et U4, les constructions annexes ne devront pas avoir une hauteur de façade supérieure à 5m.

2.3. EMPRISE BÂTIE

La conception des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de la typologie des constructions avoisinantes, de la topographie, et des masses végétales qui participent à la qualité des paysages.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Les annexes aux constructions principales devront avoir une emprise bâtie inférieure à 30m².

2.4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant. Tout pastiche d'architecture typique d'un autre département 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 teintés selon le nuancier du CAUE de la Haute-Vienne joint en annexe.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu.

De manière générale, les toitures des bâtiments d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 20 et 40% et au moins deux pans.

En secteurs U1 et U2, les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Leur couverture sera de type tuile romaine ou constituée de tout matériau de teinte terre cuite ou dans une nuance de rouge : la couverture des extensions et annexes sera teintée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Pour toutes ces caractéristiques architecturales, on se reportera au nuancier du CAUE de la Haute-Vienne joint en annexe.

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel. Les talus trop importants ou les « taupinières » sont interdits.

En cas d'impossibilité technique, les constructions devront être implantées sur des talus artificiels en pente douce ou traités en terrasses.

Les dispositifs techniques, tels que les appareils de climatisation et de chauffage, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou sur les façades latérales ou arrières.

Dans le cadre des constructions existantes, les travaux de restauration ou réhabilitation doivent garder la volumétrie du bâtiment. Les nouveaux percements sont autorisés et doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

En secteur U1 et U2, l'aspect des bâtiments lié aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autorisées sous conditions, devra être compatible avec le cadre bâti existant.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1.50m sur le domaine public, et 2m en limites séparatives.

En zone U1, les clôtures constituées de murs pleins ne sont autorisées que lorsqu'ils sont implantés dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contigüe et réalisés à l'identique.

Les clôtures situées sur le domaine public, pourront être constituées par des murets, de 0.60m à 0.80m de hauteur, surmontées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage ou autre) éventuellement doublés d'une haie végétale composée d'essences locales. Les murets présenteront le même aspect que la façade du bâtiment.

Les clôtures pourront également être constituées par des éléments en bois de conception simple ou des haies vives constituées d'au moins deux essences locales.

Tous les éléments techniques, y compris les emplacements dédiés au stockage des déchets ménager, les antennes et les paraboles, doivent être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

2.5. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

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

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour six emplacements minimums. Des aires de stationnements spécifiques pour les deux-roues devront être aménagées pour les bâtiments publics, les équipements de loisirs et les équipements collectifs.

2.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles pourront privilégier une approche naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Pour les parcelles contiguës à la zone N, zone naturelle, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique par la mise en place de clôture perméable à la petite faune.

3. DESSERTES PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

3.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ASSAINISSEMENT D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

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.

Eaux pluviales : si le collecteur public existe, les eaux pluviales devront se raccorder à celui-ci.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront gérés à la parcelle ou raccordés au fossé lorsqu'il existe.

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.

Réseau électrique et numérique :

Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.

Dans le cas des lotissements et groupements d'habitations nouvelles, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain

ZONE URBAINE SPECIFIQUE (UE)

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les habitations sauf celles mentionnées plus bas
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les équipements sportifs
- Les salles d'art et de spectacles
- Les centres de congrès et d'exposition

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations.

L'extension des constructions existantes dans le respect de ce qui est autorisé dans la zone.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1. 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 10m de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait au moins égal à 5m.

2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 12 m.

Les panneaux photovoltaïques au sol sont limités à 3 m de hauteur maximum.

2.4. EMPRISE BÂTIE

Le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols en intégrant des places de stationnement en revêtement perméable. Un minimum de 30% de l'emprise au sol globale liée au stationnement devra être perméable.

2.5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien d'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Il sera fait référence au nuancier départemental pour le choix des couleurs. Les façades brillantes sont interdites.

Tous les matériaux de couverture sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'environnement. Toutefois, ne sont pas autorisées les utilisations de matériaux brillants ou réfléchissants, excepté dans le cas de capteurs solaires.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les clôtures pourront être constituées par des grillages. Elles pourront dans ce cas être doublées par une haie vive taillée, composée d'essences locale variées, à même hauteur et plantée à au moins 1m de la limite séparative. La hauteur totale de ces clôtures est limitée à 2m.

Tous les éléments techniques, y compris les emplacements dédiés au stockage des déchets, les antennes et les paraboles, doivent être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les espaces libres rattachés aux établissements autorisés dans la zone, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures et dans la marge de recul.

2.6. LES CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins des activités, admises dans la zone, devront être intégrés au plan d'aménagement.

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

2.7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles pourront privilégier une approche naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Pour les parcelles contiguës à la zone N, zone naturelle, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique par la mise en place de clôture perméable à la petite faune.

3. DESSERTES PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

3.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

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.

Eaux pluviales : si le collecteur public existe, les eaux pluviales devront se raccorder à celui-ci.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront gérés à la parcelle ou raccordés au fossé lorsqu'il existe.

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.

Réseau électrique et numérique :

Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.

ZONE A URBANISER AUH

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone AUH, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- L'hébergement
- Le commerce de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- La restauration
- Les cinémas
- Les équipements sportifs
- Les salles d'art et de spectacles
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les entrepôts et industrie

1.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions ou installations destinées à l'artisanat sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone AUH1, les façades des constructions principales devront s'établir dans une bande de 0 à 15 m des voies et emprises publiques et, dans une bande de 0 à 20 mètres en zone AUH2, sauf contraintes liées à l'assainissement.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,

- pour la réalisation d'équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- en raison de contraintes topographiques ou techniques du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)

Pour les piscines et constructions annexes à l'habitation :

- dans les zones AUH1 et AUH2, les piscines ne sont pas autorisées dans les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques,
- dans les zones AUH1 et AUH2, est implantée librement, sans tenir compte des retraits, les constructions annexes à l'habitation.

2.2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel au faitage de la construction.

En zone AUH1 et AUH2, la hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de 12m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs :

- les éléments techniques (cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables, dispositifs servant à la récupération des eaux pluviales, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire, etc.)
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées.
- sur une hauteur de 1,10m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.
- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les équipements collectifs d'intérêt général.

La hauteur des constructions annexes à l'habitation ne pourra pas dépasser les 5m.

2.3. EMPRISE BÂTIE

La conception des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de la typologie des constructions avoisinantes, de la topographie, et des masses végétales qui participent à la qualité des paysages.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Les annexes à l'habitation principale devront avoir une emprise bâtie inférieure ou égale à 30m².

2.4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au cadre du bâti existant. Tout pastiche d'architecture typique d'un autre département 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 teintés selon le nuancier du CAUE de la Haute-Vienne joint en annexe.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu.

De manière générale, les toitures des bâtiments d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 20 et 40% et au moins deux pans.

Leur couverture sera de type tuile romaine ou constituée de tout matériau de teinte terre cuite ou dans une nuance de rouge : la couverture des extensions et annexes sera teintée de façon homogène pour rappel du bâtiment principal.

Pour toutes ces caractéristiques architecturales, on se reportera au nuancier du CAUE de la Haute-Vienne joint en annexe.

En zone AUH1 et AUH2, les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel. Les talus trop importants ou les « taupinières » sont interdits.

En cas d'impossibilité technique, les constructions devront être implantées sur des talus artificiels en pente douce ou traités en terrasses.

Les dispositifs techniques, tels que les appareils de climatisation et de chauffage, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou sur les façades latérales ou arrière.

Dans le cadre des constructions existantes, les travaux de restauration ou réhabilitation doivent garder la volumétrie du bâtiment. Les nouveaux percements sont autorisés et doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1.50m sur le domaine public, et 1m80 en limites séparatives.

Les clôtures situées sur le domaine public pourront être constituées par des murets de 0.60m à 0.80m de hauteur, surmontées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage ou autre) éventuellement doublés d'une haie végétale composée d'essences locales. Les murets présenteront le même aspect que la façade du bâtiment.

Les clôtures pourront également être constituées par des éléments en bois de conception simple ou des haies vives constituées d'au moins deux essences locales.

Tous les éléments techniques, y compris les emplacements dédiés au stockage des déchets ménager, les antennes et les paraboles, doivent être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

2.5. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

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

Tout espace de stationnement à l'air libre devra être planté d'arbres d'essence locale à raison d'un arbre pour six emplacements minimums. Des aires de stationnements spécifiques pour les deux-roues devront être aménagées pour les bâtiments publics, les équipements de loisirs et les collectifs.

2.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à maintenir sauf pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles pourront privilégier une approche naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Pour les parcelles contiguës à la zone N, zone naturelle, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique par la mise en place de clôture perméable à la petite faune.

3. DESSERTES PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

3.2. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

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.

Eaux pluviales : si le collecteur public existe, les eaux pluviales devront se raccorder à celui-ci.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront gérés à la parcelle ou raccordés au fossé lorsqu'il existe.

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.

Réseau électrique et numérique :

Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.

ZONE A URBANISER AUE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone AUE, sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les équipements sportifs
- Les salles d'art et de spectacles
- Les centres de congrès et d'exposition

1.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone AUE, sont autorisées sous conditions les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1. 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 10m de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un retrait au moins égal à 5m.

2.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2.4. EMPRISE BÂTIE

Le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols en intégrant des places de stationnement en revêtement perméable. Un minimum de 30% de l'emprise au sol globale liée au stationnement devra être perméable.

2.5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Il sera fait référence au nuancier départemental pour le choix des couleurs. Les façades brillantes sont interdites.

Tous les matériaux de couverture sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'environnement. Toutefois, ne sont pas autorisées les utilisations de matériaux brillants ou réfléchissants, excepté dans le cas de capteurs solaires.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les clôtures pourront être constituées par des grillages. Elles pourront dans ce cas être doublées par une haie vive taillée, composée d'essences locales variées, à même hauteur et plantée à au moins 1m de la limite séparative. La hauteur totale de ces clôtures est limitée à 2m.

Pour les parcelles contiguës à la zone N, zone naturelle, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique par la mise en place de clôture perméable à la petite faune.

Tous les éléments techniques, y compris les emplacements dédiés au stockage des déchets, les antennes et les paraboles, doivent être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

Les espaces libres rattachés aux établissements autorisés dans la zone, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures et dans la marge de recul.

2.6. LES CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins des activités admises dans la zone devront être intégrés au plan d'aménagement.

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

2.7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles pourront privilégier une approche naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Pour les parcelles contiguës à la zone N, zone naturelle, la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité écologique par la mise en place de clôture perméable à la petite faune.

3. DESSERTES PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

3.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

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.

Eaux pluviales : si le collecteur public existe, les eaux pluviales devront se raccorder à celui-ci.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront gérés à la parcelle ou raccordés au fossé lorsqu'il existe.

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.

Réseau électrique et numérique :

Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.

ZONE AGRICOLE (A)

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1.2 du présent règlement.

1.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A, sont admis sous réserves :

- Les habitations nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA),
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole,
- L'extension des constructions d'habitation principales,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans le document graphique du règlement au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,
- Les annexes des constructions principales,
- La construction de piscine est autorisée,
- Les dispositions relatives aux annexes et piscines ne sont applicables qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre dans le respect des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme,
- La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur de la zone et que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage et l'économie des terres exploitées.

En zone Acb, sont admis :

- L'extension des constructions d'habitation principales,
- Les annexes des constructions principales,
- La construction de piscine est autorisée,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre dans le respect des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme,
- Les dispositions relatives aux annexes et piscines ne sont applicables qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU.
- La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur de la zone et que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage et l'économie des terres exploitées.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments de production doivent être implantés à un minimum de 30m de l'emprise du domaine public.

Les maisons d'habitation des agriculteurs doivent être implantés à un minimum de 10 mètres de l'emprise du domaine public des routes départementales, et à un minimum de 5 mètres de l'emprise publique 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.

2.2. HAUTEUR 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).

La hauteur de façade maximale pour les constructions est limitée à :

- 12m pour les constructions à usage d'exploitation agricole sauf structures particulières tels que les silos,
- RdC + étage + comble sans dépasser les 9m pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions annexes aux constructions à usage d'habitation ne peut excéder 5m.

La hauteur des constructions annexes aux constructions à usage d'exploitation agricole ne peut excéder 9m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables, ne sont pas concernées par ces règles.

Dans le cas d'une construction existante dépassant les hauteurs maximales fixées ci-dessus, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

2.3. EMPRISE BÂTIE

Pour les constructions d'habitation principale de moins de 100m², les extensions ne pourront pas excéder 50% de la surface plancher dans la limite de 40m².

Pour les constructions d'habitation principale de plus de 100m², les extensions à l'habitation principale ne pourront excéder 25% de la surface plancher dans la limite de 40m².

Les annexes des constructions principales, hors piscine, ne devront pas dépasser une superficie totale de 40m². Elles devront intégralement être situées à moins de 30m de la construction principale.

La construction de piscine est autorisée à condition qu'elle soit située intégralement à moins de 30m de l'habitation principale.

La conception des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de la typologie des constructions avoisinantes, de la topographie, et des masses végétales qui participent à la qualité des paysages.

Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Dispositions générales

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.

Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.

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 dépôts à caractère permanent doivent être dissimulés à la vue, par rapport aux terrains voisins et à la voie publique, par des haies vives composées d'essences locales variées.

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra excéder la hauteur préconisée par le gestionnaire des réseaux.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par cette mesure.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m sauf impératif de sécurité.

Les clôtures aux habitations principales doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité.

Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes existants.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales locales.

Les constructions à usage d'habitation

Les constructions nouvelles, les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions destinées à l'activité agricole

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

L'emploi du bois est préconisé.

2.5. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

3. DESSERTES PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

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

Eaux pluviales : si le réseau public existe, et qu'il est en capacité de recevoir un apport supplémentaire, les eaux pluviales devront se raccorder à celui-ci.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau non suffisamment dimensionné, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront gérés à la parcelle ou raccordés au fossé lorsqu'il existe.

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.

Réseau électrique et numérique :

Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.

ZONE NATURELLE (N)

1. FONCTIONS URBAINES

1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 1.2 du présent règlement.

1.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement et le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes,
- L'extension des constructions d'habitation principales,
- Les annexes des constructions principales,
- La construction de piscine est autorisée,
- Ces dispositions ne sont applicables qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'annexe à la maison d'habitation devra être implantée à un minimum de 10 mètres de l'emprise du domaine public des routes départementales, et à un minimum de 5 mètres de l'emprise publique 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.

2.2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2.50m.

2.3. EMPRISE BÂTIE

Pour les constructions d'habitation principale de moins de 100m², les extensions ne pourront pas excéder 50% de la surface plancher dans la limite de 40m².

Pour les constructions d'habitation principale de plus de 100m², les extensions à l'habitation principale ne pourront excéder 25% de la surface plancher dans la limite de 40m².

Les annexes des constructions principales, hors piscine, ne devront pas dépasser une superficie totale de 40m². Elles devront intégralement être situées moins de 30m de la construction principale.

La construction de piscine est autorisée à condition qu'elle soit située intégralement à moins de 30m de l'habitation principale.

2.4. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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 d'essences locales variées.

Les 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 composées d'essences locales variées.

Les travaux concernant les constructions existantes doivent permettre de conserver le gros œuvre.

Les modifications et les réfections de bâtiments existants doivent s'intégrer au cadre du bâti existant. 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couverture des extensions sera traitée de façon homogène pour rappel du 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 pourront être constituées d'arbustes d'essences locales variées dans lesquelles pourra être intégré un grillage à larges mailles de teinte vert foncé posé sur poteaux métalliques de même teinte.

Les éléments végétaux structurant le paysage (notamment les arbres d'alignement, les haies bocagères et les ripisylves des cours d'eau) et repérés au titre de l'article L151-25 du code de l'urbanisme devront être conservés.

3. DESSERTES PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. DESSERTES PAR LA VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

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

Eaux pluviales : si le réseau public existe, et qu'il est en capacité de recevoir un apport supplémentaire, les eaux pluviales devront se raccorder à celui-ci.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau non suffisamment dimensionné, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront gérés à la parcelle ou raccordés au fossé lorsqu'il existe.

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.

Réseau électrique et numérique :

Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.