

# ZONE A

---

## ZONE A – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute occupation et utilisation du sol non nécessaire à l'activité agricole est interdite exceptées celles autorisées dans l'article 2.

## ZONE A – ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- De manière générale :
  - Les bâtiments et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole et les logements associés,
  - L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole,
  - L'extension limitée des constructions principales sans excéder 25% de la surface plancher de la construction principale,
  - La construction d'annexes des habitations principales non liées à l'activité agricole dans la mesure où ces annexes seraient entièrement situées à moins de 20 mètres de celles-ci, et où leur surface au sol cumulée n'excéderait pas 40m<sup>2</sup>. La construction de piscine est autorisée à condition qu'elle soit comprise dans le périmètre et sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup>.
  - Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques et aux projets d'infrastructures et lorsqu'ils sont liés aux autorisations d'urbanisme,
  - Les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- En sous-secteur Ah, et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées:
  - L'extension limitée de la construction principale (inférieure à 25% de la surface existante),
  - La construction d'annexes à l'habitation existante, inférieure à 40m<sup>2</sup>,
  - La réalisation de piscines,
  - Les transformations et changements de destination des bâtiments existants dans la mesure où ils ne pénalisent pas une exploitation agricole à proximité.
  - La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre si le terrain le permet

## ZONE A – ARTICLE 3 – Accès et voirie

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation au vue de l'avis du gestionnaire de réseaux concernés ;
- Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
  - assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
  - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante ;
  - Les cheminements piétonniers indiqués sur le plan doivent être maintenus ou rétablis sur un itinéraire voisin si leur emprise initiale a été modifiée.

## **ZONE A – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux**

### **1. EAU**

- Les constructions et installations nécessitant l'eau destinée à la consommation humaine doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau de la commune.
- Les constructions à usage agricole qui nécessiteraient un usage d'eau potable sont autorisées à utiliser une alimentation privée d'eau dans les mêmes règles que pour les constructions à usage d'habitation.
- En l'absence de réseau de distribution publique les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome de la parcelle.
- Les forages, captages et puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### ***a) Eaux usées :***

- Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de Limoges Métropole. A défaut de réseau public, les eaux usées devront être gérées par un dispositif d'assainissement non collectif, respectant les prescriptions techniques en vigueur. Tout projet de construction devra être soumis à l'accord préalable de conception et d'implantation du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de Limoges Métropole.

#### ***b) Eaux pluviales :***

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées ou à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, leur infiltration étant à privilégier. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le système de collecte existant (réseau d'eaux pluviales ou fossé, dans la mesure où ils existent et si leur

capacité hydraulique le permet) ou sur les fonds inférieurs de la parcelle après accord notarié du propriétaire. Dans tous les cas le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.

- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux de ruissellement polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales.

## **ZONE A – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ZONE A – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions devront s'implanter à une distance de 10m de l'alignement de la voie. L'implantation pourra être inférieure à 10m dans le cas où des contraintes techniques, topographiques ou réglementaires empêcheraient de respecter la distance des 10m et où la voie serait principalement utilisée par l'exploitant agricole dans le cadre de son activité.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants implantés en-deçà des distances minimum exigées. Le projet d'extension devra respecter l'alignement de fait existant.

## **ZONE A – ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain est autorisée en retrait d'une distance minimum de 3 m.
- Les débords de toiture ne dépassant pas 0.5m ne seront pas pris en compte dans le calcul de retrait.

## **ZONE A – ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **ZONE A – ARTICLE 9– Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ZONE A – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions**

### *a) Principe général :*

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux

jusqu'au faîtage ;

- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé au milieu de la façade de la construction.

**b) Hauteur des constructions :**

- La hauteur maximum au faîtage de la construction est de 9 m pour les agrandissements et les extensions des constructions d'habitation existantes. Pour les annexes, la hauteur au faîtage, est limitée à 6m.
- La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque l'aspect architectural et/ou des contraintes techniques l'imposeront.

## **ZONE A – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs – architecture - clôture**

**a) Principe général :**

- Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre pour favoriser les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrer la prise en compte des espaces naturels environnants.

**b) Terrains et volumes :**

- La construction devra s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les terrassements effectués aux abords des bâtiments seront en pente douce et uniforme depuis le nu des façades. Tout effet de taupinière sera supprimé.
- Les travaux concernant les constructions anciennes doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité : dans la mesure du possible, on doit se servir des seules ouvertures existantes ; en cas d'impossibilité on doit limiter les percements au minimum d'éclairage nécessaire. Ces percements doivent être réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.
- L'adjonction de bâtiment neuf ou l'extension d'un bâtiment est soumise aux conditions suivantes :
  - Dans la mesure du possible, on évitera toute détérioration des granges par l'adjonction quelconque de constructions,
  - On évitera d'accoler l'agrandissement projeté sur le long pan, en prolongeant plus simplement le bâtiment existant dans le sens de la longueur à partir d'un pignon,
  - L'implantation des volumes des bâtiments à construire sera déterminée par une prise en compte de leur intégration au site par l'interdiction de talutage important ; cette règle correspondant à l'économie de la construction.
- Les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris, etc.) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

**c) Toitures :**

- Dans la mesure du possible, les réfections de toiture se feront à partir de tuiles de récupération identiques à celles des tuiles de la couverture à reprendre.
- L'utilisation des tuiles panachées est interdite ;
- D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des abris de jardin à condition qu'ils soient situés à l'arrière de la construction principale ou non visibles du domaine public et que le matériau utilisé soit de couleur identique à celui de la construction principale ; D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des vérandas ou carports à condition que le matériau utilisé soit de couleur identique à celui de la construction principale ;
- Les couvertures mixtes, terrasses d'une part et toitures couvertes en tuile ou en ardoises ou autres, sont autorisées sous réserve que la couverture en pente reste dominante et que les parties proposées en couverture terrasse n'affectent pas le caractère architectural général de la construction ;
- 

**d) Menuiseries :**

- D'une manière générale, la plus grande simplicité est recommandée.

**e) Façades :**

- L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

**f) Couleurs :**

- Les constructions devront se conformer au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs.
- La teinte blanche est autorisée sauf sur des enduits. En périmètre de site inscrit, seul le nuancier départemental s'applique.

**g) Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- Dans le cas de leur réalisation, et conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2015, elles doivent être constituées soit par :
  - un mur en pierre,
  - un mur plein enduit ou peint de chaque côté,
  - une grille métallique posée sur un mur de 1,20 m de hauteur maximum,
  - tout autre dispositif à claire voie,
  - une haie vive constituée d'essences locales,
  - un grillage se noyant dans la végétation ;
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50m pour les clôtures en mur et de 2 m pour les autres dispositifs, sauf adaptation mineure dans le cas de situations particulières relevant de la sécurité publique ou de la protection contre le bruit, après étude phonique ;

**ZONE A – ARTICLE 12 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation

d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération ;

- Le traitement de sol devra permettre l'infiltration des eaux pluviales. La technique sera présentée dans la notice explicative de la demande de permis de construire.

### **ZONE A – ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés**

- Lorsque les plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L 123.1.5.III 2e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues ou replantées. Le plan de masse précisera leur emplacement et leur nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.
- Plantations en fond et limite de parcelle : les haies bocagères existantes doivent être maintenues. Si elles n'existent pas, le fond et les limites de parcelle doivent être plantés d'une haie vive mixte faisant une large part aux essences locales.

### **ZONE A – ARTICLE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

### **ZONE A – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **ZONE A – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique**

Non réglementé.