Commune de LIMOGES

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 26 JUIN 2019

NOTICE DE PRESENTATION

Modification du PLU n°1 :

Modification du règlement graphique, écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Arrêté de lancement de la modification n°1 par le Président de Limoges Métropole le **19/05/2020***

*Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil Communautaire le **30/09/2022***

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

SOMMAIRE

1° Champ d'application de la modification----------p.3-5

2° Objet de la modification----------p.6-25

3° Synthèse de l'enquête publique----------p.26-28

4° Annexes: règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation modifiés

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

○ Procédure de la modification

Considérant qu'il est envisagé de faire application des dispositions des articles L .153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme (ordonnance n°2019-1174 du 23/09/15) ; Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Considérant que cette évolution relève du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elle n'aura pas pour conséquence (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

« *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Considérant que le projet de modification :

- Est compatible avec le PADD ;
- Diminue des possibilités de construire ;
- Réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

La modification n°1 du PLU porte sur les points suivants :

A/ Modification du règlement écrit

B/ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

- Modification de l'Orientation Thématique : intensification urbaine ;

C/ Modification du règlement graphique

- Reclassement d'une partie de la zone UE1 (zone d'activités industrielles) en zone UE2 (zone commerciale et de services) ;

Le règlement graphique, écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont concernés par cette modification.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

PHASAGE DE LA MODIFICATION

Arrêté de lancement du Président de Limoges Métropole de la modification du PLan Local d'Urbanisme

Elaboration du projet de modification - Etudes Réalisation du dossier d'examen au cas par cas

Envoi du dossier d'examen au cas par cas à la MRAe

Envoi du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour notification et avis

Arrêté pris par le Président

Publication et affichage des modalités de l'enquête publique
(voir encadré)

Publication d'un avis au public dans deux journaux
1ère parution : 15 jours au moins avant l'enquête publique
2ème parution : dans les 8 prmeiers jours de l'enquête publique

Affichage à LM, en mairie et sur le terrain 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique

Enquête publique pendant 15 jours avec ouverture d'un registre à LM et en mairie - permanence d'un commissaire enquêteur

Prise en compte et modifications

Délibération du Conseil Communautaire pour l'Approbation du bilan de l'enquête publique et de la modification

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
099_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

- Porter à connaissance de la décision
- Transmission au Préfet et mesures de publicité
- Publication sur le Géoportail de l'urbanisme

2° OBJET DE LA MODIFICATION

A/ MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION	JUSTIFICATION	REGLE EN VIGUEUR	EVOLUTION
AJOUT DE PRECISIONS CONCERNANT LE CALCUL DES HAUTEURS DE CONSTRUCTIONS	La référence au terrain naturel voisin est intégrée au règlement écrit pour apprécier les hauteurs de constructions. Cette mention permettra à tous les utilisateurs du PLU d'avoir un point de repère identifié pour traiter les hauteurs des constructions.	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale - 4.5 Hauteur [...]** *En dehors de la bande de densité, la hauteur maximale des constructions en limites séparatives n'excède pas 4 mètres sur une bande 3 mètres de largeur le long desdites limites. Au-delà, elles seront comprises dans un gabarit délimité par un angle de 45° à partir de la hauteur de 4 mètres.*	**PARTIE1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale - 4.5 Hauteur [...]** *En dehors de la bande de densité, la hauteur maximale des constructions en limites séparatives n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel voisin sur une bande 3 mètres de largeur le long desdites limites. Au-delà, elles seront comprises dans un gabarit délimité par un angle de 45° à partir de la hauteur de 4 mètres.*
AJOUT D'UN SCHEMA EXPLICATIF	L'ajout d'un schéma à valeur règlementaire permet de clarifier la lecture des règles de prospect en dehors de la bande de densité, tant du point de vue des pétitionnaires que de l'instruction.	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale - 4.5 Hauteur [...]** *Pas de schéma explicatif*	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale - 4.5 Hauteur [...]** *Ajout d'un schéma à valeur règlementaire (voir ci-après dans les annexes)*
AJOUT DE PRECISIONS SUR LES REGLES D'IMPLANTATION			

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

	La règle, telle qu'elle est actuellement rédigée, ne permet pas d'admettre des éléments en saillie. Afin de ne pas compromettre la réalisation d'un projet architectural qualitatif et/ou des éléments techniques indispensables à la réalisation d'un projet, la disposition est modifiée. L'introduction d'une certaine souplesse, sous réserve de justifications du porteur de projet, permet de renforcer la compatibilité de la règle avec l'esprit "projet" du PLU.	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale - 4.2 Implantation par rapport aux limites séparatives** *Dans la bande de densité, l'implantation est soit en limite, soit à 3 mètres et plus. En dehors de la bande, l'implantation n'est pas réglementée mais il devra être justifié de la cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.*	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale - 4.2 Implantation par rapport aux limites séparatives** *Dans la bande de densité, l'implantation est soit en limite, soit à 3 mètres et plus en tout point.* *Sous réserve de justifications architecturale ou technique et dans la mesure où ils ne compromettent pas l'alignement du front bâti (retrait ou saillie), des éléments techniques ou esthétiques et/ou ponctuels pourront être admis dans la bande de 0 à 3 mètres.* *En dehors de cette bande, l'implantation n'est pas réglementée mais il devra être justifié de la cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.*
INTERDICTION DES AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC EN ZONES UE ET UB1 PERMETTRE LES EXTENSIONS EN ZONE UB1	Ces équipements n'ont pas vocation à être implantés en zone UE, essentiellement destinées aux activités économiques. Par ailleurs, les zones UB1 sont des zones d'habitat bénéficiant d'ores et déjà d'équipements de proximité. Il convient de ne pas multiplier, disperser sur l'ensemble du territoire communal les possibilités d'implantation des équipements à vocation culturelle et/ou artistiques par exemple. Cette rationalisation permettra d'éviter à la fois	**PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UE – Usage des sols et destination des nouvelles constructions Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, sont interdits […]** **Les exploitations agricoles et forestières ;* **L'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages*	**PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UE – Usage des sols et destination des nouvelles constructions Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, sont interdits […]** **Les exploitations agricoles et forestières ;* **L'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

les conflits d'usage et les nuisances potentielles.	*résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.*	*résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.* **Les autres équipements recevant du public.*
	PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UB – Usage des sols et destination des nouvelles constructions **Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, sont interdits […]**	**PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UB – Usage des sols et destination des nouvelles constructions** **Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, sont interdits […]**
	L'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements. ***En secteur UB2, sont interdits :*** *Les cinémas* *Les centres de congrès et d'exposition.*	*L'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.* ***En secteur UB1, sont interdits :*** *Les autres équipements recevant du public.* ***En secteur UB2, sont interdits :*** *Les cinémas* *Les centres de congrès et d'exposition.*
	Article UB2 : occupations et utilisations su sol soumises à des conditions particulières	**Article UB2 : occupations et utilisations su sol soumises à des conditions particulières**

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

		[…] ***Les occupations et utilisation du sol suivante sont autorisées :*** **Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou les bureaux.* **en UB1, les constructions à usage de cinéma et les centres de congrès*	*[…]* ***Les occupations et utilisation du sol suivante sont autorisées :*** **Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou les bureaux.* **en UB1, les constructions à usage de cinéma et les centres de congrès* **en UB1, l'extension des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées*
MODIFICATION DES REGLES STATIONNEMENT EN ZONES NATURELLE ET NATURELLE LUDIQUE ET/OU DE LOISIR	Favoriser la lutte contre l'imperméabilisation des sols en intervenant sur le traitement à la fois qualitatif et perméable des espaces de stationnement. Cette disposition tend à renforcer le PLU dans sa dimension "verte". La ville à la campagne promue dans le projet de ville et traduite dans le PADD s'engage à lutter contre l'artificialisation à outrance d'espaces qui peuvent donc concilier usage pratique et impact minimisé sur le milieu naturel.	**PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone N** *Pas d'article concernant le stationnement*	**PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone N – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, Article N7 : Stationnement** *Les places de stationnement seront perméables. Des exceptions pourront être admises sous réserve de justifications d'impossibilité technique.* *Cette disposition ne s'applique pas aux espaces de circulation.*
MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES : NOTION DE COHERENCE	L'introduction des dispositions communes à toutes les zones a été clarifiée par l'ajout de titres pour identifier les différents thèmes traités. Par ailleurs la notion de cohérence a été abordée en chapeau du chapitre 2 et dans les différents éléments définis dans **le lexique local qui sera annexé au PLU.** Ces notions sont le socle de la philosophie d'un PLU dit de "projet".	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** *Les secteurs de point de vue identifiés au document de zonage peuvent conduire à limiter*	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** *Les secteurs de point de vue identifiés au document de zonage peuvent conduire à limiter*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

		l'ensemble des caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, emprise..) pour assurer la préservation de la séquence de point de vue, sans pour autant rendre inconstructible le terrain.	*l'ensemble des caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, emprise..) pour assurer la préservation de la séquence de point de vue, sans pour autant rendre inconstructible le terrain. Les projets doivent être en cohérence avec leur environnement urbain et notamment les séquences bâties dans lesquelles s'inscrivent les nouvelles constructions. Ils doivent également s'intégrer et participer à la qualité du grand paysage.*
MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES : DEFINITIONS	Afin d'améliorer la lisibilité des dispositions générales, les paragraphes sont dotés de titres. Par ailleurs, un lexique local sera annexé au PLU (mise à jour) et cet élément est précisé en préambule du Chapitre o Définitions.	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones** *Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.* *Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 4, 5 et 6 pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.* *Tout projet de construction et/ou d'aménagement situé à l'intérieur d'un*	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones** ***Travaux sur constructions non conformes*** *Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.* ***Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général*** *Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 4, 5 et 6 pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

		périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sera autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les dispositions de l'OAP. *Dans le périmètre d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules l'extension des constructions existantes limitée à 10 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol maximum en sus de celle existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU, le changement de destination des constructions existantes ainsi que la réfection des constructions existantes, sont autorisés.* *[…]* **PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre o Définitions** ***Destination et sous destinations*** *[…]*	*qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.* ***Compatibilité des projets avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation*** *Tout projet de construction et/ou d'aménagement situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sera autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les dispositions de l'OAP.* ***Dispositions particulières s'appliquant au Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)*** *Dans le périmètre d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules l'extension des constructions existantes limitée à 10 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol maximum en sus de celle existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU, le changement de destination des constructions existantes ainsi que la réfection des constructions existantes, sont autorisés.* *[…]* **PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre o Définitions** *Les définitions ci-dessous s'ajoutent à celles des lexiques nationaux et locaux (voir partie 3 – pièce o)*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

			Destination et sous destinations *[…]*
MODIFICATION DE LA NOTION DE DRAPEAU ET DE PERMIS GROUPES	Cette évolution va permettre de clarifier la notion de drapeau et de la rendre applicable à tout type d'opération groupée. La notion de drapeau telle qu'elle était définie dans le précédent PLU et avec la rédaction actuelle pouvait poser des difficultés d'interprétation. Il est proposé la modification suivante : Pour tout projet, le nombre d'accès successifs et accolés est limité à 2.	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Lotissement et division foncière :** *[…]* *Le terrain d'assiette d'une opération de lotissement ou de division foncière ne peut être découpé en forme de drapeaux successifs (plus de 1) à compter de la date d'approbation de la révision générale du PLU.*	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Lotissement et ensemble de constructions :** *[…]* *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet ou non d'une division en propriété ou en jouissance, le nombre d'accès successifs et accolés est limité à 2.*
MODIFICATION DU POURCENTAGE D'ESPACE VERT EXIGE	Afin de concilier au mieux, équilibre financier de l'opération, imperméabilisation des sols, densité acceptable et de limiter les contraintes de gestion des espaces communs pour les habitants comme pour la collectivité, le règlement revoit la part d'espaces verts exigés en lotissement (15%) tout en permettant de les valoriser majoritairement sur un axe structurant d'opération (article 6.4).	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, 6.4 Opération d'aménagement et de construction** *Uniquement dans les lotissements, groupements ou ensembles de logements, […]*	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, 6.4 Opération d'aménagement et de construction** *Uniquement dans les lotissements, groupements ou ensembles de constructions, […]* *Les voies doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.* *Les voies principales devront être plantées, en particulier d'arbres de haute tige.* *Les espaces verts proposés devront permettre d'améliorer le cadre de vie et*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

			proposer des usages définis permettant de répondre aux besoins des habitants.
		PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UB – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère **Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**	**PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UB – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère** **Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**
		Pour toute opération de constructions *Les surfaces paysagères végétalisées représentent une surface minimale du terrain d'assiette de l'opération :* **secteur UB1 : 25%* **secteur UB2 : 40%*	*Pour toute opération de constructions* *Les surfaces paysagères végétalisées représentent une surface minimale du terrain d'assiette de l'opération :* **secteur UB1 : 25%* **secteur UB2 : 40%* *En secteur UB1, et dans les lotissement et groupements de constructions* *Les surfaces paysagères végétalisées représentent une surface minimale de 15% du terrain d'assiette de l'opération.*
MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT : VELO ET MUTUALISATION DES ESPACES	Il est nécessaire de limiter les surfaces exigées pour le stationnement vélo et prévoir, dans certains cas, la possibilité de mutualiser les espaces de stationnement dans une logique de lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Pour cela, la règle de stationnement vélos est adaptée afin de permettre une mutualisation et une	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** **Article 7 : Stationnement** **7.2 Dimension minimale des aires de stationnement [...]**	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** **Article 7 : Stationnement** **7.2 Dimension minimale des aires de stationnement [...]**

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

verticalisation du stationnement 2 roues. L'objectif est d'optimiser l'espace et de lutter contre l'artificialisation des sols. Encourager le foisonnement du stationnement en accordant une réduction de la norme de stationnement applicable tout en garantissant la satisfaction des besoins du projet : limiter les emprises liées à la voiture et les surfaces artificialisées. La norme de stationnement sera allégée au regard de la réalité du foisonnement et de la nature du projet : il n'aurait pas été pertinent de définir une part fixe de réduction de la norme de stationnement applicable en cas de foisonnement quel que soit le projet. Le règlement prévoit que la norme de stationnement applicable sera calculée au cas par cas au regard du gain de places que permet le foisonnement et de la destination du projet.	*Véhicules deux roues* *Les aires de stationnement des vélos ou motos sont prévus à raison de 1,5m² par place. […]* **7.3 Normes de stationnement** *Champ d'application :* *Les obligations en matière de réalisation de place de stationnement, […]*	*Vélos* *Les aires de stationnement des vélos ~~ou motos~~ sont prévus à raison de 1,5m² par place. […]* **7.3 Normes de stationnement** *Champ d'application :* *Les obligations en matière de réalisation de place de stationnement, […]* *En cas de foisonnement :* *Le nombre total de place de stationnement motorisé exigé :* *- pourra être réduit dans une proportion ne pouvant excéder 25%* *- doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes sous-destinations des constructions.* *Les prescriptions suivantes devront également être respectées :* *- Les constructions concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;* *- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte : le gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur* *- Du taux et du rythme de leur fréquentation, La nature des destinations concernées par l'opération, le taux et le*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

7.3.2 – Vélos
Des stationnements pour les deux roues non motorisés vélos sont prévus pour tout projet de construction neuve dans le respect de disposition évoquées dans le tableau ci-après :

Habitation
Logement : Pour les opérations de 3 logements et plus, 1 place par logement, avec un local dédié de 3m²
Hébergement (hors établissement assurant l'hébergement des personnes âgées) : 1 place par logement, avec un local dédié de 3m²
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Bureau : 1 place/tranche de 100m² de surface plancher dans la limite de 30 places minimum.

rythme de fréquentation attendu, et l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération hors voirie.

7.3.2 – Vélos
Des stationnements pour les deux roues non motorisés vélos sont prévus pour tout projet de construction neuve dans le respect de disposition évoquées dans le tableau ci-après :

Habitation
Logement : Pour les opérations de 3 logements et plus, 1 place par logement, ~~avec un local dédié de 3m²~~
Hébergement (hors établissement assurant l'hébergement des personnes âgées) : 1 place pour 3 chambres, ~~avec un local dédié de 3m²~~
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Bureau : 1 place/tranche de 100m² de surface plancher jusqu'à 30 places minimum
Un maximum de 50 % des places de stationnement exigées peuvent être réalisées en utilisant un dispositif en hauteur. En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.
De plus, les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack. Dans ce cas, une même surface de 1,50 m² pourra accueillir deux places de

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

			stationnement vélos et la longueur de l'espace complémentaire nécessaire à la manœuvre des vélos ne devra pas être inférieure à 2 mètres.
MODIFICATION DU STATIONNEMENT EN UA1 ET DISTINCTION ENTRE LOGEMENT ET HEBERGEMENT	Appliquer les exonérations imposées à la production d'hébergements afin d'en faciliter l'implantation selon les typologies recherchées par la politique de territorialisation de l'habitat de la Ville de Limoges Objectif secondaire : Ne pas être plus restrictif que l'ancien PLU	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** **Article 7 : Stationnement** **7.3.1 – Véhicules motorisés** *Cas général* *Les opérations répondent aux normes minimales suivantes qui sont à justifier :* *[…]* *Habitation* *[…]* *Hébergement : 1 place minimum pour 2 logements* **PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UA – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère** **Article UA7 : Obligation en matière de stationnement** *Nonobstant les règles générales* ***Dans le secteur UA1 :*** *Aucune place de stationnement n'est exigé pour : […]*	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** **Article 7 : Stationnement** **7.3.1 – Véhicules motorisés** *Cas général* *Les opérations répondent aux normes minimales suivantes qui sont à justifier :* *[…]* *Habitation* *[…]* *Hébergement : 1 place minimum pour 5 chambres* **PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UA – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère** **Article UA7 : Obligation en matière de stationnement** *Nonobstant les règles générales* ***Dans le secteur UA1 :*** *Aucune place de stationnement pour véhicule motorisé n'est exigé pour : […]*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

		La construction de nouveaux logements de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;* **Les nouvelles constructions appartenant aux sous-destinations autres que le logement et non interdites dans ces secteurs.* ***Dans le secteur UAr :* *Aucune place de stationnement pour véhicule motorisé n'est exigé pour :* **Les logements de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;* **Les nouvelles constructions appartenant aux sous-destinations autres que les logements et non interdites dans ces secteurs.*	**La construction de nouveaux logements ou hébergements de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;* **Les nouvelles constructions appartenant aux sous-destinations autres que l'habitat et non interdites dans ces secteurs.* ***Dans le secteur UAr :*** *Aucune place de stationnement pour véhicule motorisé n'est exigé pour :* **Les logements ou hébergements de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;* **Les nouvelles constructions appartenant aux sous-destinations autres que l'habitat et non interdites dans ces secteurs.*
SUPPRESSION DE LA REGLE SUR LES JARDINNIERES	Adaptations de règles ayant révélé des incohérences au cours de l'instruction de dossiers et n'allant pas dans le sens "projet" du PLU	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions** **6.5 – Surfaces paysagères végétalisées** *Les surfaces paysagères végétalisées peuvent être composées :* **des plantations en pleine terre ;* **des espaces perméables, y compris les espaces dédiés au stationnement ;* **des plantations qui ne sont pas en pleine terre ;*	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions** **6.5 – Surfaces paysagères végétalisées** *Les surfaces paysagères végétalisées peuvent être composées :* **des plantations en pleine terre ;* **des espaces perméables, y compris les espaces dédiés au stationnement ;* **des plantations qui ne sont pas en pleine terre ;*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

		** des jardinières ou tout autre dispositif de plantation qui n'est pas en plein terre, sur le domaine public, respecteront les règles d'accessibilité ;* **des toitures terrasses et de dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit en moyenne de 15 cm et recouverte d'un tapis végétal ;* **des éléments de clôtures végétalisées ;* **de murs des constructions végétalisés comptés jusqu'à une hauteur de 3 mètres ;* **des noues paysagères*	~~** des jardinières ou tout autre dispositif de plantation qui n'est pas en plein terre, sur le domaine public, respecteront les règles d'accessibilité ;*~~ **des toitures terrasses et de dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit en moyenne de 15 cm et recouverte d'un tapis végétal ;* **des éléments de clôtures végétalisées ;* **de murs des constructions végétalisés comptés jusqu'à une hauteur de 3 mètres ;* **des noues paysagères*
MODIFICATION DE LA PONDERATION DES ESPACES VERTS	Adaptations de règles ayant révélé des incohérences au cours de l'instruction de dossiers et n'allant pas dans le sens "projet" du PLU	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions** **6.5 – Surfaces paysagères végétalisées** *Pour le calcul des surfaces paysagères végétalisées à prendre en compte, un coefficient de pondération est appliqué à chaque surface en fonction de sa nature, comme indiqué ci-après :* *2 : les surfaces végétalisées paysagées en pleine terre, les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés visibles depuis l'espace public ;* *1.5 : les surfaces végétalisées qui ne sont pas en pleine terre mais visibles depuis l'espace public ;*	**PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale** **Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions** **6.5 – Surfaces paysagères végétalisées** *Pour le calcul des surfaces paysagères végétalisées à prendre en compte, un coefficient de pondération est appliqué à chaque surface en fonction de sa nature et sous réserve de justifications.* *Tout aménagement équivaut à 1 (espaces engazonnés, toitures terrasses végétalisées…) sauf pondération indiquée ci-après :* *2 : les surfaces végétalisées paysagées en pleine terre, les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

		1 : les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés non visibles depuis l'espace public ; les toitures terrasses végétalisées ; *[…]*	*végétalisés contribuant à la qualité de l'espace public et ouvert au public ;* *1.5 : les surfaces végétalisées qui ne sont pas en pleine terre mais contribuant à la qualité de l'espace public ;* ~~*1 : les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés non visibles depuis l'espace public ; les toitures terrasses végétalisées ;*~~ *[…]*
MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE ET NATURELLE	Objectifs : Harmonisation et précision des règles relatives aux annexes et extensions pour une meilleure lecture et instruction. Mieux définir les régimes et distinguer les piscines en tant qu'annexes La nouvelle rédaction du règlement permet d'inclure les extensions et annexes à la fois en limitant la surface de celles de grands logements (maximum de 50 m²) et en permettant une évolution raisonnable des plus petits (jusqu'à 40% de la surface de plancher existante). L'exclusion des piscines du dispositif de limitation permet d'offrir plus de souplesse aux pétitionnaires tout en présentant un risque limité du fait du coût élevé d'un tel équipement et des taxes qu'il implique.	**PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone Agricole A – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère** **Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions** *3/ Emprise au sol et densité* *L'emprise au sol des constructions est de 30% maximum du terrain d'assiette de l'opération.* *L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol existant.*	**PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone Agricole A – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère** **Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions** *3/ Emprise au sol et densité* *L'emprise au sol des constructions est de 30% maximum du terrain d'assiette de l'opération.* *L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol existant.* *L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m².* *Les annexes des logements ne dépasseront pas la limite de 40% de surface plancher ou*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone Naturelle N – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère

Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions

3/ Emprise au sol et densité
L'emprise au sol des constructions est de 30% maximum du terrain d'assiette de l'opération.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol existant.

d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m², hors piscine.

PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone Naturelle N – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère

Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions

3/ Emprise au sol et densité
L'emprise au sol des constructions est de 30% maximum du terrain d'assiette de l'opération.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol existant.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m².
Les annexes des logements ne dépasseront pas la limite de 40% de surface plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m², hors piscine.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

SUPPRESSION DE LA MAISON BASQUE DE LA LISTE DU PATRIMOINE BATI PROTEGE	Il ne s'agit pas de supprimer la fiche entière mais simplement la maison basque de la fiche. L'objet de cette suppression est de favoriser la réappropriation de cette friche sur laquelle la maison basque constitue maintenant une contrainte du fait de son état avancé de dégradation.	**PARTIE 3 : dispositions spécifiques thématiques** **Pièce 1 : liste du patrimoine protégé** **Architecture rurale** **N°8 – La Basse**	**PARTIE 3 : dispositions spécifiques thématiques** **Pièce 1 : liste du patrimoine protégé** **Architecture rurale** **N°8 – La Basse à supprimer** *(voir ci-après dans les annexes)*
MODIFICATION DE LA DATE DE CONSTRUCTION D'UN BATIMENT PROTEGE DANS LA LISTE DU PATRIMOINE PROTEGE	Erreur matérielle	**PARTIE 3 : dispositions spécifiques thématiques** **Pièce 1 : liste du patrimoine protégé** **Architecture contemporaine** **N°207 – Fustel de Coulanges** *Année de construction : 1961*	**PARTIE 3 : dispositions spécifiques thématiques** **Pièce 1 : liste du patrimoine protégé** **Architecture contemporaine** **N°207 – Fustel de Coulanges** *Année de construction : 1968* *(voir ci-après dans les annexes)*

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

B/ MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU de la commune de Limoges est pourvu d'OAP, qui se déclinent en quatre typologies : les orientations stratégiques du projet de ville, les orientations stratégiques de secteurs sensibles, les orientations détaillées par secteur et une orientation thématique. Cette dernière se spécifie dans « l'intensification urbaine ». **Elle permet de répondre aux besoins en logements identifiés dans l'enveloppement urbaine, d'optimiser l'utilisation du foncier disponible et de maximiser l'usage des réseaux existants dans les zones UB1 et UA2. Ainsi, sur les parcelles ou emprises foncières de plus de 2000m², une densité minimale de 20 logements par hectare sera recherchée**. Cependant, la pratique du règlement depuis l'approbation du PLU a permis de constater que l'ambition d'intensification de l'OAP doit être justifiée afin de mieux se conformer aux formes urbaines environnantes et s'adapter aux contraintes physiques pouvant être rencontrées (topographie, parcelle atypique,…). Cette règle doit être légèrement adaptée pour ne pas bloquer les porteurs de projets, tout en encourageant des aménagements cohérents et qualitatifs, dans l'esprit projet du PLU. En effet, la notion d'intensification, telle que définie dans le lexique local, suppose que la recherche de densité peut être revue à la hausse comme à la baisse si les justifications du projet (notice explicative des autorisations) permettent d'en apprécier la pertinence au regard du projet comme de son insertion dans le tissu urbain.»

Orientation thématique : intensification urbaine

Rappel / définition :

Extrait « REFLEXION SUR L'INTENSIFICATION URBAINE A L'ECHELLE DU LANGUEDOC-ROUSSILLON », DREAL Languedoc-Roussillon, Juillet 2015

L'intensité est une notion qui se rapproche des concepts de densité urbaine et de qualité urbaine. Les sites d'intensité urbaine reposent sur trois ingrédients majeurs : la desserte en transport en commun, la présence d'espaces de nature et l'offre commerciale et de services (Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine, 2012).
Il s'agit donc d'optimiser les espaces déjà urbanisés.

Enjeux :

- Répondre aux besoins en logements identifiés dans l'enveloppe urbaine
- Optimiser l'utilisation du foncier disponible
- Maximiser l'usage des réseaux existants

Périmètre d'application :

Les orientations suivantes sont applicables sur l'ensemble des zones UB1 et UA2

Orientation :

Sur les parcelles ou emprises foncières de plus de 2000 m²
une densité minimale de 20 logements / ha sera recherchée

NB : la présente orientation ne saurait s'appliquer dans les secteurs bénéficiant d'une autre OAP ou dans les secteurs de renouvellement urbain (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville).

Orientations d'aménagement et de programmation

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

Modification apportée

Orientation thématique : intensification urbaine

Rappel / définition :

Extrait « REFLEXION SUR L'INTENSIFICATION URBAINE A L'ECHELLE DU LANGUEDOC-ROUSSILLON », DREAL Languedoc-Roussillon, Juillet 2015

L'intensité est une notion qui se rapproche des concepts de densité urbaine et de qualité urbaine. Les sites d'intensité urbaine reposent sur trois ingrédients majeurs : la desserte en transport en commun, la présence d'espaces de nature et l'offre commerciale et de services (Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine, 2012).
Il s'agit donc d'optimiser les espaces déjà urbanisés.

Enjeux :

- Répondre aux besoins en logements identifiés dans l'enveloppe urbaine
- Optimiser l'utilisation du foncier disponible
- Maximiser l'usage des réseaux existants

Périmètre d'application :

Les orientations suivantes sont applicables sur l'ensemble des zones UB1 et UA2

Orientation :

Sur les parcelles ou emprises foncières de plus de 2000 m²
une densité minimale de 20 logements/ha sera recherchée et justifiée

NB : la présente orientation ne saurait s'appliquer dans les secteurs bénéficiant d'une autre OAP ou dans les secteurs de renouvellement urbain (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville).

Orientations d'aménagement et de programmation

Les porteurs de projets vont devoir justifier leurs aménagements afin de démontrer une intensification effective et des aménagements de qualité.

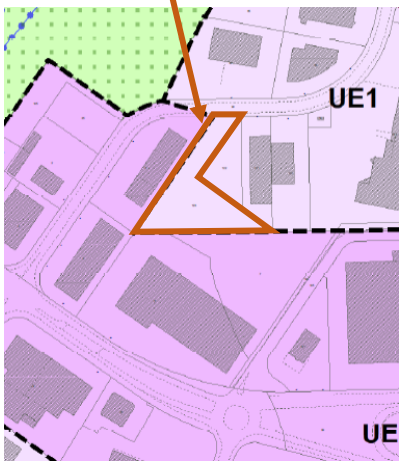
REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

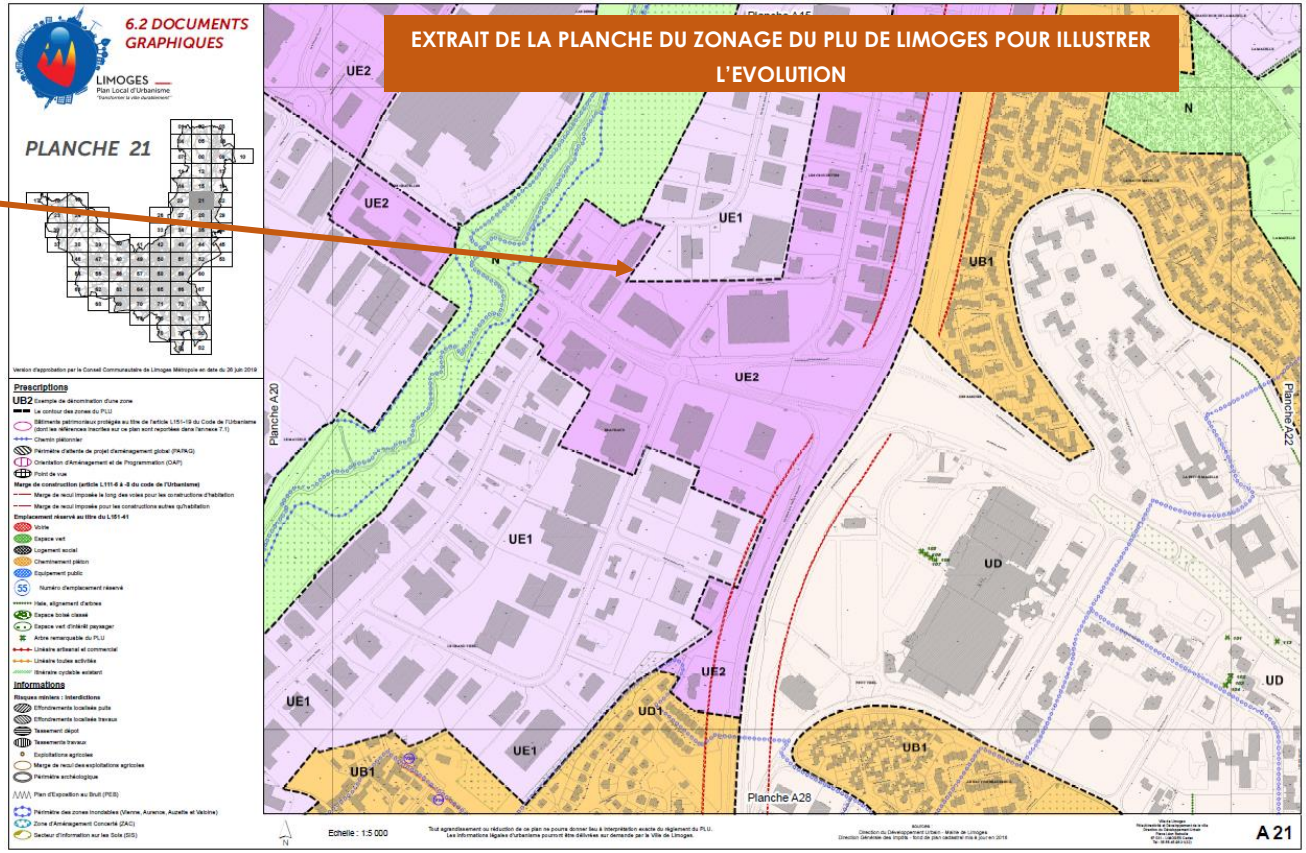
C/ MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

° Reclassement d'une partie de la zone UE1 (zones d'activités industrielles) en zone UE2 (zone commerciale et de services)

L'entreprise Intersport est implantée sur une unité foncière composée de plusieurs parcelles : MO0006, MO0007 et MO0123. Les parcelles MO007 et MO006 sont zonées en zone UE2, c'est-à-dire en zone commerciale et de services. Cependant, la parcelle MO0123 est zonée en zone UE1, c'est-à-dire en zone d'activités industrielles. **L'objectif est d'harmoniser le zonage du secteur dans un souci de cohérence mais également afin de ne pas bloquer les futurs projets de l'entreprise.**

Basculement de la zone UE1 en zone UE2 de la parcelle n°MO000123





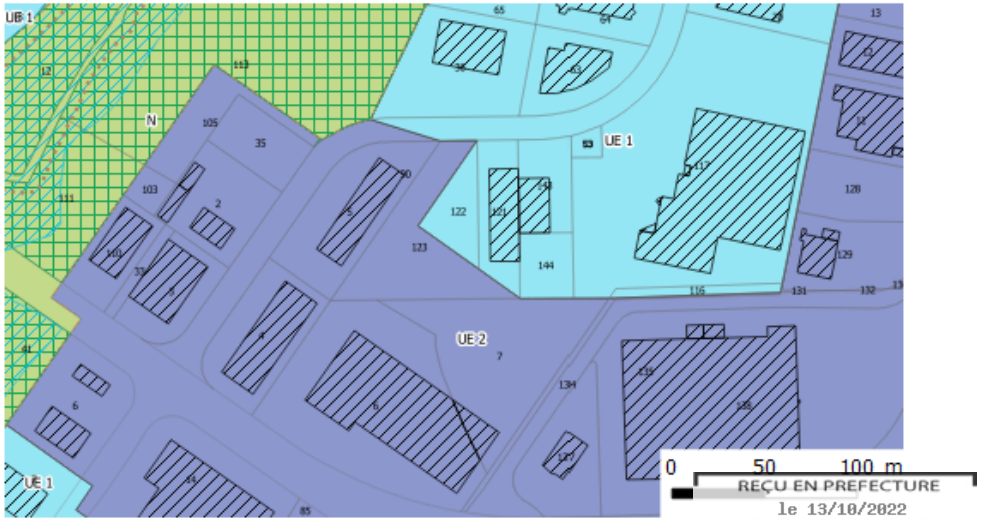
REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

Modification apportée

Zonage avant évolution.



Zonage après évolution. Surface ajoutée à la zone UE2 : 3 365 m²



REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

3° Synthèse de l'enquête publique

A/ RETOUR SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1) L'évolution des règles de stationnement introduites en zone « N » favorables à la lutte contre l'imperméabilisation des sols aurait pu être étendue en zone « A ».

Les destinations autorisées en zone Nl et A sont adaptées au caractère distinct de chaque zone. La zone Nl répond à la vocation stratégique des bords de Vienne et de l'Aurence. De par sa nature, cette zone est susceptible de recevoir des projets de restauration et de loisirs générant la création de stationnements spécifiques. Il est important de prévoir des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et limiter les impacts des stationnements : que ce soit pour préserver le caractère naturel de ces espaces, ou pour faciliter l'infiltration des eaux d'expansion des rivières.

En zone agricole, les besoins spécifiques de stationnement sont quasi inexistants. De plus, les stationnements sont en principe nécessaires pour des engins agricoles exigeant une structure plateforme adaptée.

2) Concernant les règles relatives aux emprises au sol en zone « A » et « N », le règlement les limite à 30% maximum du terrain d'assiette mais n'impose pas de limite en m² pour les constructions. La modification prévue aurait pu apporter une évolution sur ce point.

Le retour d'expérience sur les projets déposés en zone A et N - depuis l'approbation de la révision du PLU en juin 2019 – a révélé la nécessité de ne faire évoluer ces règles que pour les extensions et les annexes des logements existants.

La présente modification du PLU propose donc un encadrement plus poussé des superficies au sol des extensions et annexes des logements situés en zones A et N. Cette évolution a été réalisée dans le but d'augmenter leur surface tout en imposant une limite en termes de m^2 (la volonté était d'accorder plus de possibilités pour les évolutions des maisons de très petites surfaces). De plus la superficie des annexes n'était pas encadrée dans l'ancien PLU.

L'emprise au sol de 30 % reste bien une règle applicable à toutes les constructions. Les zones A et N privilégient les activités agricoles et naturelles et les logements font exceptions. La limite de 30 % d'emprise au sol fixée peut se révéler déjà très contraignante pour les exploitations agricoles et forestières.

3) La possibilité de déroger à l'objectif de densité de logement par ha aura des incidences sur la mise en œuvre de l'orientation 64 du SCOT préconisant 35 logements par ha.

La modification du PLU prévoit d'ajouter au sein de l'OAP thématique densité, concernant les zones UA2 et UB1, la mention suivante : *« Sur les parcelles ou emprises foncières de plus de 2000m², une densité minimale de 20 logements/ha sera recherchée* ***et justifiée*** *»*

Elle a notamment pour objectif de demander aux porteurs de projet de justifier leurs aménagements et démontrer la possibilité d'atteinte ou de dépassement de l'objectif de densité au regard de la topographie, des contraintes d'accès, de l'environnement bâti existant (plus ou moins denses), du caractère de l'environnement, des possibilités de desserte en transports en commun etc…

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

Cette justification, demandée dans l'OAP peut amener également au dialogue et à la négociation avec les porteurs de projets.
Elle vient surtout préciser une orientation d'aménagement dans des zones situées en périphérie du tissu urbain dense, en transition avec les secteurs naturels et de campagne, où la densité doit être adaptée.
Cette précision dans l'OAP ne vient pas remettre en cause les objectifs du PADD concernant la consommation d'espace. Ceux-ci ont été calculés sur une production moyenne de 35 log / ha sur l'ensemble de la commune, permettant d'être cohérent avec l'intensification désirée.

4) *La réduction de 15% des surfaces paysagères et végétalisées dans les zones UB1 est dommageable à la qualité de vie*

La nouvelle part de 15 % de surfaces paysagères et végétalisées dans les zones UB1 ne concernent que les parties communes des opérations d'aménagement, et doit être envisagée au regard de la règle qui fixe ce taux à 25 % imposée sur l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération.

Cette évolution est complétée par l'ajout de la mention suivante dans les règles communes :
« *Les voies doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.*
Les voies principales devront être plantées, en particulier d'arbres de haute tige.
Les espaces verts proposés devront permettre d'améliorer le cadre de vie et proposer des usages définis permettant de répondre aux besoins des habitants »

5) *Interrogation sur l'interdiction de nouvelles constructions recevant du public (ERP) en zone UE1 et UB1*

Les modifications concernant les destinations des constructions concernent les zones UE et UB1.
La zone UE est essentiellement destinée aux activités économiques tandis que la zone UB1 couvre les secteurs d'habitat bénéficiant d'ores et déjà d'équipements de proximité. Il a été fait le choix de limiter les implantations de ces autres équipements à l'intérieur de ces secteurs dans le but d'éviter des conflits d'usages ou des désagréments pour les résidents des zones UB1. Ces équipements étant destinés à recevoir du public, même de façon temporaire, sont susceptibles de générer des nuisances dues aux flux de véhicules, aux bruits engendrés, etc.
Le but de la commune est de rendre stratégique l'implantation de ces équipements et souhaitent les prévoir dans des secteurs plus appropriés.

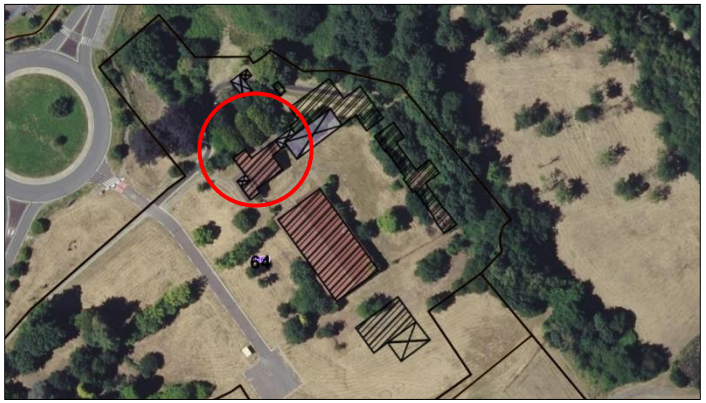
6) *Interrogation et regret sur le projet de suppression de l'immeuble de la Basse inventorié au PLU qui n'a pas fait l'objet d'un entretien normal.*

L'immeuble de la Basse, est une maison basque située à proximité de la zone d'Ester Technopole. Cette maison, trop dégradée pour être conservée et a fait l'objet d'un permis de démolir. De plus, la protection n'était déjà plus affichée sur le zonage du PLU révisé en 2019, comme le montre la carte ci-dessous.
Le maintien de la fiche dans les annexes est donc une erreur matérielle.

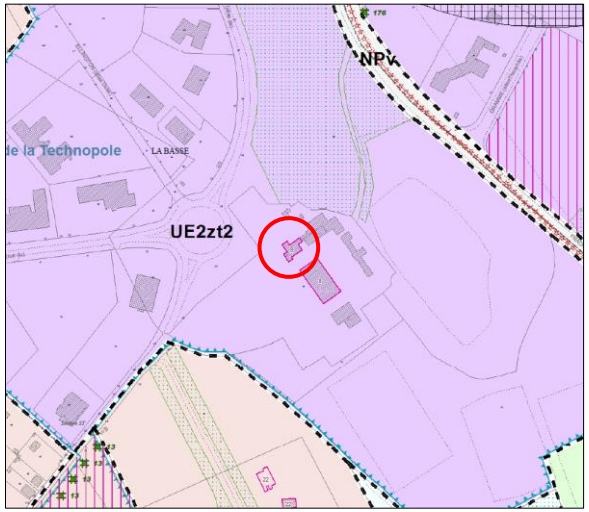
La vue satellite ci-dessous montre le contexte dans lequel s'inscrit la maison basque. La plupart des bâtiments ont été détruits ne laissant que la maison et un corps de ferme.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

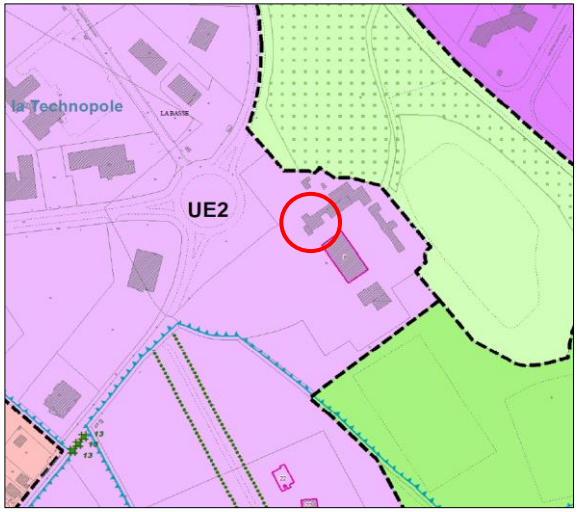
Les extraits des règlements graphiques de 2007 et de 2019 montrent que la maison ne fait plus l'objet d'une prescription de protection du patrimoine bâti, matérialisé par le contour rose du bâtiment



Comparatif entre le cadastre et la vue aérienne Geoportail.fr



Extrait du règlement graphique du PLU de 2007



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

4° ANNEXES :

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

FICHES PATRIMOINES MODIFIEES

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFIEE

LEXIQUE LOCAL A ANNEXER

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

Secteur : Nord Beaune

Numéro d'ordre : 8

Fiche Signalétique	La Basse
Adresse **La Basse**	
Cadastre ST 64	
Année de construction	
Architecte	
Type architectural **Architecture rurale et entre 2 guerres**	
Eléments particuliers La grange est protégée	

A SUPPRIMER

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

Secteur : Quartier Dutreix – Perrin – Vanteaux Numéro d'ordre : 207

Fiche Signalétique	***Fustel de Coulanges 089***
Adresse ***89, Coulanges***	
Cadastre ***IX 660***	
Année de construction ***1968***	
Architecte	
Type architectural ***Contemporain***	
Eléments particuliers *La plasticité du béton*	

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

Orientation thématique : intensification urbaine

Rappel / définition :

Extrait « REFLEXION SUR L'INTENSIFICATION URBAINE A L'ECHELLE DU LANGUEDOC-ROUSSILLON », DREAL Languedoc-Roussillon, Juillet 2015

L'intensité est une notion qui se rapproche des concepts de densité urbaine et de qualité urbaine. Les sites d'intensité urbaine reposent sur trois ingrédients majeurs : la desserte en transport en commun, la présence d'espaces de nature et l'offre commerciale et de services (Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine, 2012).
Il s'agit donc d'optimiser les espaces déjà urbanisés.

Enjeux :

- Répondre aux besoins en logements identifiés dans l'enveloppe urbaine
- Optimiser l'utilisation du foncier disponible
- Maximiser l'usage des réseaux existants

Périmètre d'application :

Les orientations suivantes sont applicables sur l'ensemble des zones UB1 et UA2

Orientation :

Sur les parcelles ou emprises foncières de plus de 2000 m²
une densité minimale de 20 logements/ha sera recherchée et justifiée

NB : la présente orientation ne saurait s'appliquer dans les secteurs bénéficiant d'une autre OAP ou dans les secteurs de renouvellement urbain (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville).

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
099_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

Le Plan Local d'Urbanisme

de Limoges

7.15 – LEXIQUE LOCAL

LIMOGES

Plan Local d'Urbanisme

"Transformer la ville durablement"

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

LIMOGES ARTS DU FEU ET INNOVATION

DÉSIGNÉE VILLE CRÉATIVE DE L'UNESCO DEPUIS 2017

Dossier d'approbation par le Conseil Communautaire de Limoges Métropole en date du

26 juin 2019

Modification du

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

PREAMBULE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans ce livre Ier du code de l'urbanisme. Il est possible de compléter ces notions afin de les étoffer et/ou de les adapter au contexte local.

L'objectif du lexique local est donc de venir en complément des éléments du lexique national afin d'améliorer la lecture et la compréhension des éléments réglementaires.

DEFINITIONS

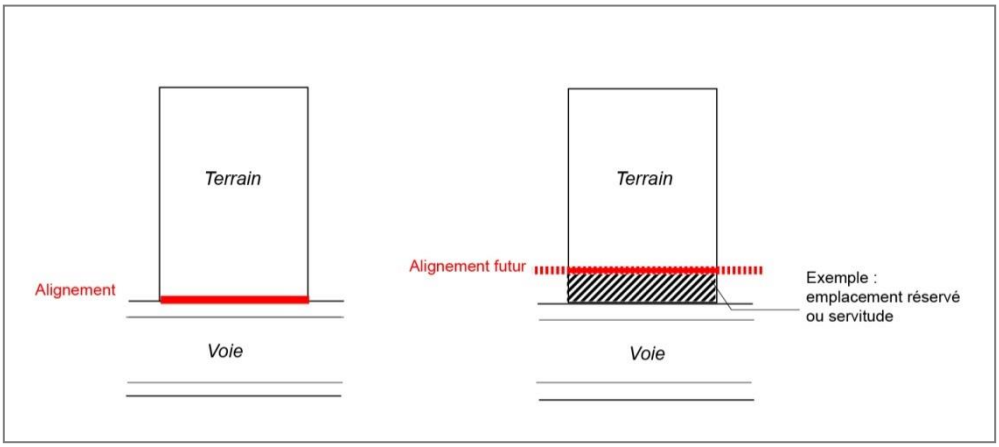
Abréviations : « R+2+C » : signifie Rez-de-chaussée + deux étages + Combles.

Accès : L'accès est défini comme la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès, ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Alignement : L'alignement est la délimitation soit du domaine public de voirie (existant ou futur), soit des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des terrains riverains.

L'alignement résulte :

- d'une limite formalisée par un plan d'alignement approuvé et reporté au PLU ;
- d'une situation « de fait », matérialisée par la position d'une clôture, d'une bordure, d'un soutènement ou de tout élément physique existant susceptible de matérialiser une limite identifiable ;
- d'une limite formalisée par un emplacement réservé inscrit au PLU.



REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

Attendus dans les justifications : Au regard des environnements immédiat, proche et éloigné, ils concernent la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la qualité environnementale, la prévention des risques, la prise en compte de la topographie et des contraintes naturelles, la desserte des terrains par les voies (gabarit, acception du flux engendré…) ainsi que la mixité fonctionnelle et sociale.

Bâtiment patrimonial protégé : Le document de zonage identifie des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiment) et des éléments particuliers attachés à un bâtiment, qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et/ou de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.
La démolition d'un immeuble ou d'un élément protégé à ce titre ne sera autorisée que si l'état de l'immeuble et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.
La liste et les fiches de ces immeubles figurent en partie 3 du présent règlement (pièces n°1).

Cadre de vie : les cadres de vie constituent une description des qualités des tissus urbains habités, une caractérisation des lieux de vie qu'offre le territoire à ses habitants. Cette classification des espaces de vie reflète des styles et des façons de vivre différentes, une diversité de modes de vie, d'ambiances et de qualités recherchées par les habitants, qui permettra de moduler les objectifs de densification des espaces bâtis en définissant ce qui doit être conservé et faire l'objet d'une vigilance particulière en cas d'évolution et de mutation de ces espaces.

Clôture : Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage ou à enclore un espace. Est considérée comme clôture notamment les murs – à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse - les ouvrages à claire voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers, etc.

Cohérence architecturale / Dominante architecturale / Intégration harmonieuse / Répartition harmonieuse des constructions : Elles s'appréhendent au regard de la volumétrie de l'existant et du projeté, de l'intensification et de l'insertion dans le tissu urbain et paysager.

Comble : Le comble est le volume situé immédiatement sous la toiture

Foisonnement du stationnement : La mutualisation du stationnement peut s'accompagner d'un foisonnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

Front bâti : alignement des façades principales des immeubles donnant sur l'espace public. Le front bâti fait partie intégrante d'une séquence bâtie.

Grand Paysage : Le grand paysage représente l'identité géographique partagée par tous. Il est associé au patrimoine ancien et récent, aux grandes perspectives urbaines ou naturelles, aux panoramas et aux autres éléments forts du paysage. Il s'apprécie à plusieurs échelles, du proche au lointain.

Houppier : C'est la partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.

Intensification : Forme de densification adaptée au contexte urbain. Il s'agit de mesurer la densification au regard de plusieurs critères : la desserte (capacité d'accueil des voiries, desserte en transports en commun, réseaux urbains…), l'environnement urbain et paysager (continuités, ruptures…), la capacité des équipements et services à proximité du site. L'objectif n'est pas de densifier à tout prix mais de proposer une densité adaptée au regard du contexte urbain dans lequel s'inscrit un projet.

Lieux avoisinants : Concernent les environnements proche et immédiat.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1

Mutualisation du stationnement : La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

Notion d'éloigné / d'immédiat / de proche : S'applique aussi bien pour l'environnement que pour le tissu urbain, les constructions ou les séquences bâties et paysagères.

Séquences bâties avoisinants : ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

Séquences paysagères avoisinantes : Eléments paysagers structurants constituants une unité d'ensemble, ou, au contraire, marquent une rupture franche dans la perception visuelle et/ou physique du lieu.

Sites, paysages naturels ou urbains / tissu urbain / ensemble urbain : Ensemble constitué aussi bien par les constructions, aménagements, infrastructures et espaces communs situés dans l'environnement proche, immédiat et éloigné

Terrain assiette d'une opération : Il est constitué par la ou les parcelles support du projet qu'elles appartiennent à un ou plusieurs propriétaires.

Terrain naturel : Le terrain naturel est le sol existant avant tout remaniement à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme, à l'exclusion des modifications apportées uniquement pour les besoins dudit projet.

Unité foncière : cette notion désigne soit une parcelle, soit un ensemble de parcelles adjacentes appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie ouverte à la circulation publique : les voies ouvertes à la circulation publique correspondent aux voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

Voie : Est considérée comme voie :

- toute voie publique existante ;
- toute voie privée ouverte à la circulation publique existante ;
- toute voie à créer correspondant à un emplacement réservé pour élargissement ou création de
- voie publique ou pouvant être qualifiée de voie privée ouverte à la circulation publique ;
- toute voie créée ou à créer dans le cadre d'un lotissement ;
- toute voie figurant dans un plan d'alignement annexé au PLU.

REÇU EN PREFECTURE
le 13/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-20220930-DL2223038H1