

## LIMOGES METROPOLE

### EXTRAIT DES PROCES VERBAUX DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 08 JUILLET 2021

*L'an deux mille vingt-et-un le jeudi huit juillet à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 02 juillet 2021, par le Président, s'est réuni en séance publique à la Maison de la Région Nouvelle Aquitaine à Limoges, salle Gérard Vandembroucke, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.*

*Philippe JANICOT, Vice-Président, désigné au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.*

#### **Etaient présents :**

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Emile-Roger LOMBERTIE, M. Fabien DOUCET, M. Gilles TOULZA, Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD, M. Gaston CHASSAIN, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, Mme Sarah GENTIL, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Jacques ROUX, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Claude BRUNAUD, M. Pascal THEILLET, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Vincent JALBY, M. Joël GARESTIER, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Franck DAMAY, Mme Delphine MOULIN, Mme Martine BOUCHER, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, M. Laurent LAFAYE, Mme Marie LAPLACE, Mme Corinne JUST, M. Denis LIMOUSIN, M. Michel CUBERTAFOND, M. Ibrahima DIA, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELDID, M. Jamal FATIMI, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Nathalie MEZILLE, Mme Nezha NAJIM, M. Laurent OXOBY, M. Matthieu PARNEIX, M. Philippe PAULIAT-DEFAYE, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, Mme Sarah TERQUEUX, Mme Patricia VILLARD, Mme Gülsen YILDIRIM, Mme Shérazade ZAITER, Mme Rhabira ZIANI BEY, M. Alain BOURION, Mme Pascale ETIENNE, Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Mme Anne-Marie COIGNOUX

#### **Absents excusés avec délégation de pouvoirs :**

M. Gilles BEGOUT donne pouvoirs à M. Pascal THEILLET  
M. Jean-Luc BONNET donne pouvoirs à M. Philippe JANICOT  
M. Alexandre PORTHEAULT donne pouvoirs à Mme Emilie RABETEAU  
Mme Monique DELPI donne pouvoirs à Mme Martine BOUCHER  
Mme Hélène CUEILLE donne pouvoirs à Mme Gülsen YILDIRIM  
M. Gilbert BERNARD donne pouvoirs à M. Olivier DUCOURTIEUX  
M. Vincent BROUSSE donne pouvoirs à M. Guillaume GUERIN  
Mme Isabelle DEBOURG donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE  
Mme Isabelle MAURY donne pouvoirs à Mme Sarah GENTIL  
M. Thierry MIGUEL donne pouvoirs à Mme Gülsen YILDIRIM  
M. Vincent REY donne pouvoirs à M. Vincent JALBY  
Mme Martine TABOURET donne pouvoirs à M. Fabien DOUCET  
Mme Nadine BURGAUD donne pouvoirs à M. François POIRSON

#### L'ORDRE DU JOUR EST

#### **Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU du Palais-sur-Vienne – Modification du règlement écrit et graphique**

**N° 17.6**

M. LEONIE Vincent, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-067-246719312-20210706-DL2121383H1

La présente procédure correspond à la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Palais-sur-Vienne qui vise à modifier le règlement écrit. Cette procédure a été prescrite par délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole en date du 17 novembre 2020.

Contexte :

Le PLU de la commune du Palais sur Vienne a été approuvé en conseil communautaire le 18 février 2020. Après plusieurs mois d'application sur le territoire, la pratique de l'instruction a révélé la nécessité d'ajustements et de corrections d'erreurs matérielles sur le règlement écrit et graphique.

Le projet de modification simplifiée porte sur l'ajout de précisions, évolutions et la rectification d'erreurs matérielles dans les zones Agricole, UG, 1AUG, UE et dans les dispositions générales. De plus, elle ajoute une protection sur une haie, le long de la route du Bournazeau.

Procédure :

La procédure de modification simplifiée a été prescrite par délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole en date du 17 novembre 2020.

A titre d'information, un arrêté du Président de Limoges Métropole en date du 6 avril 2021 avait prescrit les modalités de mise à disposition des documents afférents au public.

Conformément à l'article L 153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs ont été mis à la disposition du public avec des registres d'observations et ont été notifiés aux Personnes publiques associées (PPA) selon l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, en vue de leur permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois du mercredi 21 avril au mardi 25 mai 2021.

Avis suite à la mise à disposition

A la fin de cette mise à disposition, un avis a été relevé sur le registre mis à disposition à la mairie. Cependant, il ne concernait pas la modification simplifiée n°1. Aucun autre avis n'a été relevé sur le registre mis à disposition à Limoges Métropole, ni par voie postale et dématérialisée.

Les Personnes publiques associées (PPA), à savoir, l'Agence régionale de santé (ARS), la Chambre d'agriculture, l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), la Direction départementale des territoires (DDT) et le Conseil départementale de la Haute-Vienne ont répondu que le projet n'appelait pas d'observations.

Le Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges (SIEPAL) a émis un avis favorable.

A ce stade, il convient que le conseil communautaire se prononce quant à l'approbation de cette modification simplifiée n°1 du PLU de la commune du Palais-sur-Vienne, conformément à l'article L 153-47 du Code de l'urbanisme.

La délibération motivée d'approbation du conseil communautaire sera ensuite transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Vienne et fera l'objet des mesures de publicité légalement requises.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-067-246719312-20210708-DL2121383H1

Le conseil communautaire décide :

- d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune du Palais-sur-Vienne,
- d'autoriser le Président à signer tout document afférant à cette modification simplifiée.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

Conformément au Code général des  
Collectivités Territoriales  
Formalités de publicité effectuées le  
vendredi 16 juillet 2021

**POUR EXTRAIT CONFORME**  
**Guillaume GUERIN**  
**Président de Limoges Métropole**

Pour le Président  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services  
**Sylvain ROQUES**



**REÇU EN PREFECTURE**

**le 16/07/2021**

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-067-246719312-20210706-DL2121383H1

# Commune du PALAIS-SUR-VIENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 18 FEVRIER 2020

## NOTICE DE PRESENTATION

### Modification simplifiée du PLU n°1 : Modification du règlement écrit et graphique



Délibération de lancement de la modification simplifiée n°1 par le

Conseil Communaire le **17/12/2020**

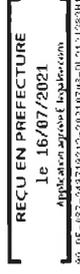
Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du

Conseil Communautaire le **08/07/2021**



Pour le Président  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services  
**Sylvain ROQUES**

VU ET APPROUVE LE 8 JUILLET 2021



93\_UE-1087-20210315-20210708-01-211083011

## SOMMAIRE

- 1° Champ d'application de la modification simplifiée-----p.3-5
- 2° Nature et objet de la modification présentée-----p.6-17
- 3° Modification dans le règlement écrit-----p.18-95

## **1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Palais-sur-Vienne a été approuvé le 18 février 2020.

L'approbation du PLU du Palais-sur-Vienne a opposé les règlements écrit et graphique. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de mettre à jour ces pièces du PLU afin de faciliter l'instruction des dossiers, de prendre en compte de nouveaux projets ou encore de rectifier des erreurs matérielles.

### ○ **Procédure de la modification simplifiée**

Considérant qu'il est ainsi 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 ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront 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 cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée, article L.153-45 : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans les cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure

simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant que le projet d'évolution :

- Est compatible avec le PADD ;
- Ne majore pas de plus 20% les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine.

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

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

- Modification de certaines règles du règlement écrit ;
- Ajout d'une protection sur une haie, le long de la route du Bournazeau.

Les règlements écrit et graphique sont concernés par cette modification simplifiée n°1. Il n'y a pas d'évolution sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

# PHASAGE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

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

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

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

Arrêté pris  
par le Président

Publication et affichage  
des modalités de mise à disposition

Publication d'un avis  
au public dans un journal  
Affichage en mairie  
et à Limoges Métropole  
= 8 jours avant le début  
de la mise à disposition

Mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée et des avis PPA pendant 1 mois, avec ouverture d'un registre en mairie et à Limoges Métropole

Prise en compte et  
modifications éventuelles du projet

Délibération du Conseil Communautaire pour l'Approbation du bilan de la mise à disposition et de la modification simplifiée

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

## 2° NATURE ET OBJET DE LA MODIFICATION PRESENTEE

### A/ MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION	JUSTIFICATION	REGLE EN VIGUEUR	EVOLUTION
<p><b>AJOUT DE PRECISIONS CONCERNANT LES DISPOSITIONS GENERALES</b></p>	<p>Une règle est ajoutée afin de permettre à des projets dits « innovants » de s'implanter avec plus de facilité. Des justifications devront être apportées par le dépositaire afin que les services instructeurs puissent juger de la pertinence et de l'opportunité des projets.</p>	<p><b>DISPOSITIONS GENERALES – Article 1 :</b> Portée du règlement à l'égard d'autres législations – Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives</p> <p>(...)</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Des adaptations aux règles peuvent être envisagées sur justification de leur nécessité dans le cadre d'une démarche architecturale ou d'innovation du projet présenté.</i></p>	<p><b>DISPOSITIONS GENERALES – Article 1 :</b> Portée du règlement à l'égard d'autres législations – Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives</p> <p>(...)</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Des adaptations aux règles peuvent être envisagées sur justification de leur nécessité dans le cadre d'une démarche architecturale ou d'innovation du projet présenté.</i></p>
<p><b>AJOUT DE PRECISIONS SUR LES RECULS EN ZONE UG</b></p>	<p>Certaines règles sont précisées afin de rectifier des erreurs matérielles : oubli de règles suivant des cas de figure exceptionnel ou de la typologie de construction ou règle à supprimer car le recul n'est pas réglementé pour ce type de construction. Ces règles évoluent afin d'affirmer également une volonté politique en terme d'aménagement et de morphologie urbaine.</p>	<p><b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE – Zone urbaine générale – 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.1 Recul</b></p> <p>(...)</p> <p><i>Dans le secteur UGz : (...)</i></p>	<p><b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE – Zone urbaine générale – 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.1 Recul</b></p> <p>(...)</p> <p><i>Dans le secteur UGz : (...)</i></p>

Certaines règles sont précisées afin de rectifier des erreurs matérielles : oubli de règles suivant des cas de figure exceptionnel ou de la typologie de construction ou règle à supprimer car le recul n'est pas réglementé pour ce type de construction. Ces règles évoluent afin d'affirmer également une volonté politique en terme d'aménagement et de morphologie urbaine.

## AJOUT DE PRECISIONS SUR LES RECULS EN ZONE UG

La règle d'implantation concernant les reculs en secteurs UG1 et UG2, ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets de surélévation et d'extension en continuité de l'existant, les constructions en second rang ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un chemin piéton ;

(...)

### En secteurs UG3 et UG3c :

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension devra respecter la même implantation que le bâtiment existant, sans qu'aucune extension ne soit autorisée dans la marge de recul.

### Règles alternatives à l'ensemble des zones UG :

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 :

- si l'exposition de la construction principale côté voie, est à dominante vers le Sud,
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnance des

La règle d'implantation concernant les reculs en secteurs UG1 et UG2, ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets de surélévation et d'extension en continuité de l'existant, les constructions en second rang ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un chemin piéton ;
- Les annexes (réglementées ci-après).

(...)

### En secteurs UG3 et UG3c :

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension devra respecter la même implantation que le bâtiment existant, ~~sans qu'aucune extension ne soit autorisée dans la marge~~ de recul.

### Règles alternatives à l'ensemble des zones UG :

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 :

- si l'exposition de la construction principale côté voie, est à dominante vers le Sud,
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnance des

**AJOUT DE PRECISIONS SUR LES RECLUS EN ZONE UG**

Certaines règles sont précisées afin de rectifier des erreurs matérielles : oubli de règles suivant des cas de figure exceptionnel ou de la typologie de construction ou règle à supprimer car le recul n'est pas réglementé pour ce type de construction. Ces règles évoluent afin d'affirmer également une volonté politique en terme d'aménagement et de morphologie urbaine.

constructions voisines diffère de la règle générale,

-lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu, (...)

constructions voisines diffère de la règle générale,

-lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu, -lorsque l'implantation des constructions, pour des raisons d'insertion paysagère et/ou de préservation des cônes de vues, ne peut pas être respectée, -dans le cas de la reconstruction après démolition d'une construction implantée différemment de la règle, (...)

**AJOUT DE PRECISIONS SUR LES RETRAITS EN ZONE UG**

Certaines règles sont précisées afin de rectifier des erreurs matérielles. Ces règles évoluent afin d'affirmer une volonté politique en terme d'aménagement et de morphologie urbaine.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

**APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**

Zone urbaine générale –

2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.2 Retrait

En zone UG1, UG2, UG3 et UG3C, l'implantation des nouvelles constructions ou des annexes est autorisée en limite séparative ou en recul d'une distance de 1,90m minimum.

(...)

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension pourra respecter la même implantation que le bâtiment existant, sans qu'aucune

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

**APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**

Zone urbaine générale –

2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.2 Retrait

En zone UG1, UG2, UG3 et UG3C, l'implantation des nouvelles constructions ou des annexes est autorisée en limite séparative ou en recul d'une distance de 1,90 mètres minimum.

(Concernant les piscines, le bassin (hors margelle) devra se situer à une distance de 1,90m minimum.)

(...)

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant de construction ou après une démolition, le projet d'extension pourra

extension ne soit autorisée dans la marge de recul.

respecter la même implantation que le bâtiment existant, sans qu'aucune extension ne soit autorisée dans la marge de recul.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**  
 Zone urbaine générale –  
 2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.3 Hauteur

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**  
 Zone urbaine générale –  
 2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.3 Hauteur

(...)

(...)

**En sous-secteurs UG1 et UG2, pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade totale devra être inférieure ou égale à 3m. Pour les constructions liées à une activité et les entrepôts, la hauteur de façade totale devra être inférieure ou égale à 5m.**

**En sous-secteurs UG1 et UG2, pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade totale des constructions autorisées devra être inférieure ou égale à 3m. Pour les constructions liées à une activité et les entrepôts, la hauteur de façade totale devra être inférieure ou égale à 5m.**

Certaines règles sont précisées afin de rectifier des erreurs matérielles. Ces règles évoluent afin d'affirmer une volonté politique en terme d'aménagement et de morphologie urbaine.

**En sous-secteurs UG3, la hauteur de façade des constructions annexes à l'habitation devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade totale devra être inférieure ou égale à 3m.**

**En sous-secteurs UG3, la hauteur de façade des constructions annexes à l'habitation devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade totale des constructions autorisées devra être inférieure ou égale à 3m.**

(...)

(...)

**AJOUT DE PRECISIONS SUR LES HAUTEURS EN ZONE UG**

**AJOUT DE PRECISIONS SUR  
L'EMPRISE AU SOL/ESPACE PLEINE  
TERRE EN ZONE UG**

Cette règle est précisée afin de prendre en compte des cas de figure exceptionnels d'aménagement et ainsi ne pas bloquer le développement des constructions existantes, sous conditions.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES  
APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**

Zone urbaine générale –  
2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.4 Emprise au sol/espace pleine terre

*En sous-secteurs UG1, UG2 et UG3, pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscines, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m². Les constructions annexes, ainsi que les piscines, devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale.*

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES  
APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**

Zone urbaine générale –  
2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.4 Emprise au sol/espace pleine terre

*En sous-secteurs UG1, UG2 et UG3, pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscines, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m². Les constructions annexes, ainsi que les piscines, devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale sauf contraintes techniques et/ou aménagements déjà existants sous réserve de justifications, dans la limite de 15m de la construction principale.*

**AJOUT DE PRECISIONS SUR LES  
MATERIAUX EN ZONE UG**

Certaines règles sont précisées afin de rectifier des erreurs matérielles. Ces règles évoluent afin d'affirmer une volonté politique en terme d'aménagement et de coller à la réalité du territoire.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES  
APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**

Zone urbaine générale –  
2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 2.2.1 Matériaux

*(...)*  
*L'emploi de la couleur blanche est interdit hors menuiseries sauf en sous-secteurs UG3 et UG3c.*  
*Dans toutes les zones, le blanc est interdit. L'emploi de matériaux brillants ou*

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES  
APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**

Zone urbaine générale –  
2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 2.2.1 Matériaux

*(...)*  
*L'emploi de la couleur blanche est interdit hors menuiseries et clôtures sauf en sous-secteurs UG3 et UG3c où le blanc est totalement interdit.*

réfléchissants est interdit également, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

*Dans toutes les zones, le blanc est interdit.*  
L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit également, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

Cette règle est modifiée afin de donner plus de latitude aux constructions à vocation économique et de prendre en compte des cas de figure exceptionnel d'aménagement et ainsi ne pas bloquer le développement

**AJOUT DE PRECISIONS SUR L'EMPRISE AU SOL/ESPACE PLEINE TERRE EN ZONE UE**

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**  
Zone urbaine économique –  
2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.3 Emprise au sol/espace pleine terre

(...)

L'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à ~~40%~~ 20% de la surface de l'unité foncière pour l'ensemble des zones UE et UE1 sauf contraintes existantes et sous réserve de justifications.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**  
Zone urbaine économique –  
2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.3 Emprise au sol/espace pleine terre

(...)

L'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à 40% de la surface de l'unité foncière pour l'ensemble des zones UE et UE1.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**  
Zone urbaine à urbaniser à court terme – 2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.1 Recul

(...)

**Règles alternatives :** Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions d'intégration dans le site, des dispositions

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**  
Zone urbaine à urbaniser à court terme – 2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.1 Recul

(...)

**Règles alternatives :** Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle

Certaines règles sont précisées afin de rectifier des erreurs matérielles : oubli de règles suivant des cas de figure exceptionnel ou de la typologie de construction. Ces règles évoluent afin d'affirmer également une volonté politique en terme d'aménagement et de morphologie urbaine.

**AJOUT DE PRECISIONS SUR LES RECULS EN ZONE 1AU**

générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- si l'exposition de la construction principale côté voie, est à dominante vers le Sud, -pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnance des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu, (...)

autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- si l'exposition de la construction principale côté voie, est à dominante vers le Sud, -pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnance des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu, -lorsque l'implantation des constructions, pour des raisons d'insertion paysagère et/ou de préservation des cônes de vues, ne peut pas être respectée, -dans le cas de la reconstruction après démolition d'une construction implantée différemment de la règle, (...)

Certaines règles sont précisées afin de rectifier des erreurs matérielles. Ces règles évoluent afin d'affirmer une volonté politique en terme d'aménagement et de morphologie urbaine.

## AJOUT DE PRECISIONS SUR LES RETRAITS EN ZONE 1AU

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE – Zone urbaine à urbaniser à court terme**  
 – 2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.2 Retrait

*En zone UG1, UG2, UG3 et UG3c, l'implantation des nouvelles constructions ou des annexes est autorisée en limite*

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE – Zone urbaine à urbaniser à court terme**  
 – 2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.2 Retrait

*En zone UG1, UG2, UG3 et UG3c, l'implantation des nouvelles constructions ou des annexes est autorisée en limite*

séparative ou en recul d'une distance de  
1,90m minimum.

(...)  
Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension pourra respecter la même implantation que le bâtiment existant, sans qu'aucune extension ne soit autorisée dans la marge de recul.

séparative ou en recul d'une distance de  
1,90 mètres minimum.

Concernant les piscines, le bassin (hors margelle) devra se situer à une distance de  
1,90m minimum.

(...)  
Dans le cas d'une extension de bâtiment existant de construction ou après une démolition, le projet d'extension pourra respecter la même implantation que le bâtiment existant, sans qu'aucune extension ne soit autorisée dans la marge de recul.

AJOUT DE PRECISIONS SUR  
L'EMPRISE AU SOL/ESPACE PLEINE  
TERRE EN ZONE 1AU

Cette règle est précisée afin de prendre en compte des cas de figure exceptionnel d'aménagement et ainsi ne pas bloquer le développement des constructions existantes, sous conditions.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES  
APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –  
Zone urbaine à urbaniser à court terme**  
– 2. Caractéristiques urbaines,  
architecturales, environnementales et  
paysagères – 2.1. Règles  
morphologiques – 2.1.4 Emprise au  
sol/espace pleine terre

*Dans le secteur 1AUG : pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscines, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m². Les constructions annexes, ainsi que les piscines, devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale.*

(...)

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES  
APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –  
Zone urbaine à urbaniser à court terme**  
– 2. Caractéristiques urbaines,  
architecturales, environnementales et  
paysagères – 2.1. Règles  
morphologiques – 2.1.4 Emprise au  
sol/espace pleine terre

*Dans le secteur 1AUG : pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscines, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m². Les constructions annexes, ainsi que les piscines, devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale sauf contraintes techniques et/ou aménagements déjà existants sous réserve de justifications, dans la limite de 15m de la construction principale.*

**Dans le secteur 1AUE :** L'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à 40% de la superficie de l'unité foncière.

**(...)**  
**Dans le secteur 1AUE :** L'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à ~~40%~~ 20% de la superficie de l'unité foncière *sauf contraintes existantes et sous réserve de justifications.*

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**  
 Zone urbaine à urbaniser à court terme  
 – 2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 2.2.1 Matériaux

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**  
 Zone urbaine à urbaniser à court terme  
 – 2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 2.2.1 Matériaux

Cette règle évolue afin d'affirmer une volonté politique en terme d'aménagement, de coller à la réalité du territoire et de donner plus de latitude aux aménageurs et pétitionnaires.

**AJOUT DE PRECISIONS SUR LES MATERIAUX EN ZONE 1AU**

(...)

(...)

**Dans les secteurs 1AUG et 1AUL :** Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.  
 Le blanc est interdit.

**Dans les secteurs 1AUG et 1AUL :** Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.  
~~Le blanc est interdit.~~ L'emploi de la couleur blanche est interdit hors menuiseries et clôtures.

(...)

(...)

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**  
 Zone agricole – 2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.4 Emprise au sol

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE –**  
 Zone agricole – 2.Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères – 2.1. Règles morphologiques – 2.1.4 Emprise au sol

Cette règle est précisée afin de rectifier une erreur matérielle.

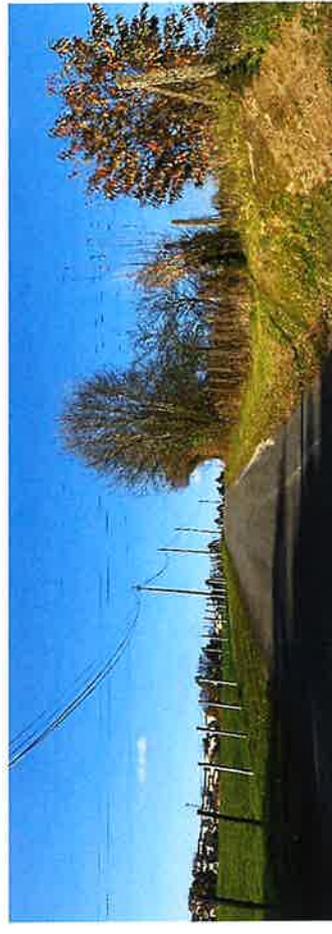
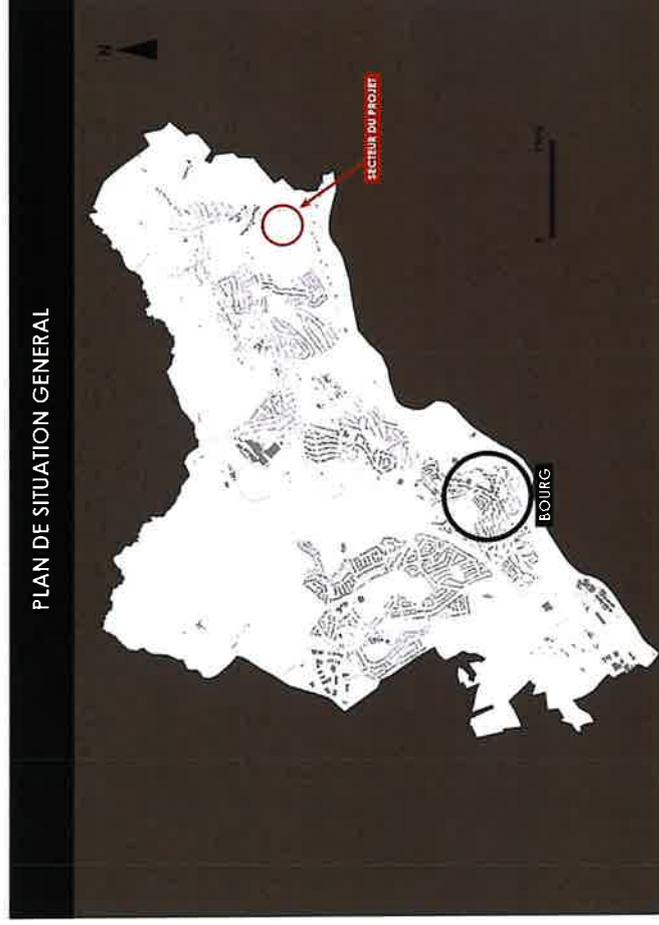
**AJOUT DE PRECISIONS SUR LES EMPRISE AU SOL EN ZONE A**

En zone A, pour les extensions à l'habitation principale d'une surface plancher taxable existante de moins de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

En zone A et Am, pour les extensions à l'habitation principale d'une surface plancher taxable existante de moins de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

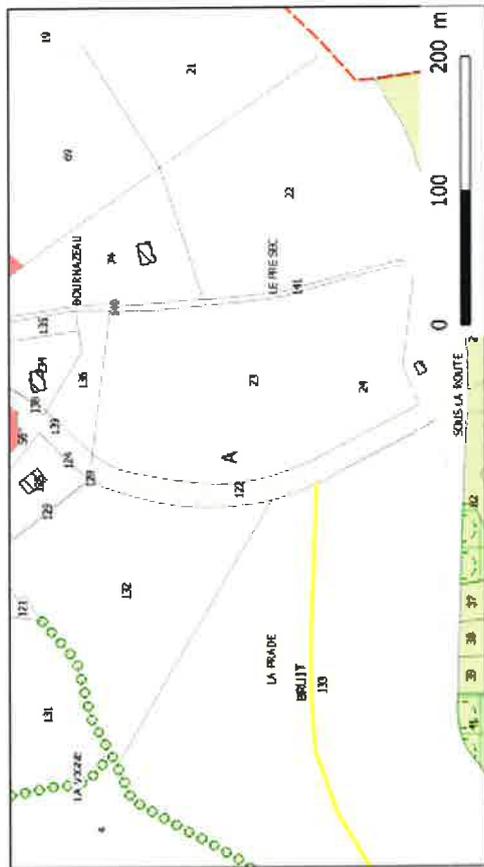
## B/ MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

L'objet de cette évolution est d'ajouter une protection sur une haie présente le long de la route du Bournazeau. Cette protection permettra à la commune d'assurer son maintien et de contrôler les possibles interventions sur cette dernière afin de ne pas la dénaturer.

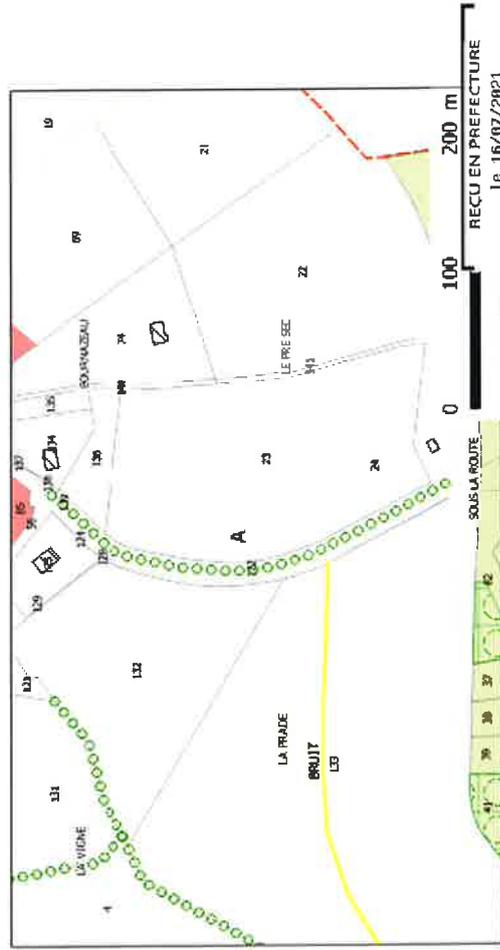




Zonage avant évolution.



Zonage après évolution. Ajout de 328 m de haies protégées.



REÇU EN PREFECTURE  
Le 16/07/2021  
Application approuvée Etopack.com  
99\_DE-487-248719012-20210716-012121983H1

# MODIFICATION DANS LE REGLEMENT ECRIT

RECU EN PREFECTURE  
Le 16/07/2021  
Application de l'article L.101 du Code de l'urbanisme  
90\_06-087-248719312-2021.07.08-DL.212.083.H1

# COMMUNE DU PALAIS-SUR-VIENNE

## REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**Modification simplifiée n°1**

**Approuvé le 06/07/2021**

**Dispositions générales et Règlement de la zone UG, UE, 1AUG, 1AUL, 1AUE, A.**

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210706-DL2121383H1

**SOMMAIRE**

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE.....	9
ZONE URBAINE GENERALE.....	10
ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE.....	26
ZONE A URBANISER A COURT TERME.....	35
ZONE A URBANISER A LONG TERME – 2AU.....	51
ZONE AGRICOLE – A.....	58
ZONE NATURELLE - N.....	68

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée e-filegalite.com

# 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, à tout aménagement de constructions existantes et aux aménagements fonciers.

Il s'applique également :

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

## ARTICLE 1 : 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 issues 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 :

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121583H1

- 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 propres 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.

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée F.legalite.com

99\_DE-067-248716312-20210706-DL2121080H1

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

Le territoire de la commune du Palais-sur-Vienne est concerné par des périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé définis à l'article L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les plans de ce périmètre sont joints en annexe 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. »

### **Règlement de la voirie communautaire**

Depuis le transfert de la voirie en 2006, Limoges Métropole exerce le pouvoir de police de la conservation du domaine public routier. Il offre des droits aux riverains mais également des devoirs et des obligations.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

#### **Autorisation de démolir**

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée doivent être précédés d'un permis de démolir (article R 421-28 du Code de l'Urbanisme).

De plus, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans les secteurs identifiés en annexe du PLU conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal n°91/2017 du 26 septembre 2017 jointe au PLU (dossier délibérations).

#### **Eléments de paysage identifiés**



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 à la délibération communautaire jointe au PLU (dossier délibérations).

Les propriétés situées à proximité des croisements, virages ou points dangereux peuvent être frappées de servitudes de visibilité.

#### **Ravalement de façades**

Tous projets de ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de la commune est soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-17-1 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal n°54/2014 du 28 mai 2014 jointe au PLU (dossier délibérations).

#### **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 du Palais-sur-Vienne 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.

Des adaptations aux règles peuvent être envisagées sur justification de leur nécessité dans le cadre d'une démarche architecturale ou d'innovation du projet présenté.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines :
  - o Zones UG : zones urbanisées déclinées en sous-secteurs :
    - o UG1 : secteur de centre-ville
    - o UG2 : tissu urbain mixte à dominante de maisons individuelles
    - o UG3 : les secteurs à caractère architectural remarquable, un sous-secteur UG3c correspond à l'ancienne cité CGEP
    - o UG4 : les équipements publics spécifiques
    - o UG5 : secteur de loisirs
  - o Zones UE : zones urbaines à vocation industrielles, artisanales et commerciales
- des zones à urbaniser 1AU dites zones à urbaniser à court terme déclinées en fonction de leurs vocations futures :
  - o 1AUG : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation résidentielle et mixte.
  - o 1AUL : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation de loisirs.
  - o 1AUE : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation économique.
- des zones à urbaniser 2AU dites à urbaniser à long terme qui nécessiteront une révision ou une modification du présent PLU.
- des zones agricoles A.
- des zones naturelles N.

Le PLU délimite également :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou à modifier, espaces verts à créer ou à modifier, espaces nécessaires aux continuités écologiques, réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- les terrains classés comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer ;
- les haies, alignements d'arbres et tout autre élément à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les anciennes granges pouvant changer de destination conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme ;
- les secteurs concernés par les nuisances sonores des infrastructures.

ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES 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) service(s) responsable(s) de l'ouvrage.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-087-248719512-20210708-DL2121383H1

ARTICLE 5 : EMBLEMES RESERVES POUR DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS  
RESPECTANT LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Pour toutes parcelles concernées par un emplacement réservé au titre de la mixité, tout projet d'aménagement devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

ARTICLE 6 : REGLE DE RECIPROCITE PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement à ces derniers doit être imposée à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes (article L111-3 du Code Rural).

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

ARTICLE 7 : ZONE INONDABLE

Dans la zone inondable de la Vallée de la Vienne, toute construction neuve est interdite. Les constructions existantes sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation en annexe du P.L.U.

ARTICLE 8 : UNITES FONCIERES JOUXTANT LE DOMAINE PUBLIC DE LA SNCF

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

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

# DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

# ZONE URBAINE GENERALE

La zone urbaine générale (UG) concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

La zone urbaine générale comprend les secteurs spécifiques suivant :

- UG1 : secteur de **centre-ville** (projet de restructuration du centre-ville afin de le reconnecter à la Vienne et le rendre plus attractif)
  - UG2 : **tissus urbain mixte** à dominante de maisons individuelles (permettre la densification des secteurs déjà bâtis sans renier la qualité du cadre de vie)
  - UG3 : **secteur à caractère patrimonial**. Il permet la réhabilitation et la restauration des constructions existantes. Les secteurs concernés sont : Juriol, la cité CGEP, Puy Neige et le Bournazeau. Un sous-secteur UG3c concerne l'ancienne cité ouvrière de la CGEP. Des règles architecturales précises sont définies sur ce secteur.
  - UG4 : les **équipements publics spécifiques** (EHPAD, cimetière, ateliers municipaux, gens du voyage, l'ensemble des équipements sportifs : gymnase, stades, tennis, etc.)
  - UG5 : **secteur de loisirs** (le site de la Sablière et de la base nautique ainsi que le site de pêche)
- Extrait du rapport de présentation – non réglementaire*

## 1. FONCTIONS URBAINES

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

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		UG1	UG2	UG3	UG3c	UG4	UG5
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	X	X	X	X	X
	Exploitations forestières	X	X	X	X	X	X
<b>Habitation</b>	Logement						
	Hébergement			X	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail				X		X
	Restauration		X		X	X	
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X		
	Hébergement hôtelier et touristique				X	X	
	Cinéma	X	X	X	X	X	X

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

		UG1	UG2	UG3	UG3c	UG4	UG5
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			X	X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	X		X
	Equipements sportifs	X	X	X	X		
	Salle d'art et de spectacle				X	X	
	Autres équipements recevant du public						
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôts			X	X	X	X
	Industries			X	X	X	X
	Bureaux						X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X

*Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.*

## 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- **en sous-secteurs UG1, UG2 :**
  - o 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 et qu'elles ne génèrent pas de nuisances graves pour le voisinage.
  - o l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.
  - o les piscines
- **en sous-secteur UG1 :**
  - o une seule construction annexe, hors piscine, à l'habitation par logement à la date d'approbation du présent PLU.
- **en sous-secteurs UG3 et UG3c :**
  - o 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 et qu'elles ne génèrent pas de nuisances graves pour le voisinage.
  - o L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.
  - o L'aménagement et le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes.
  - o L'extension des constructions d'habitation principale.

11  
REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

- Une seule construction annexe, hors piscine, à l'habitation par logement à la date d'approbation du PLU.
- La construction de piscine est autorisée.
- **en sous-secteurs UG4 et UG5 :**
  - 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. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

	UG1	UG2	UG3 - UG3c	UG4	UG5
<b>Recul</b>	A l'alignement ou entre 0 et 3m sur 50% de la façade	Entre 3 et 6m sur au moins 50% de la façade.	Dans le cas d'une extension, dans le prolongement du bâti existant sans être dans la marge de recul	NR	NR
<b>Retrait</b>	En limite ou en recul de d'une distance de 1,90m minimum	En limite ou en recul de d'une distance de 1,90m minimum	En limite ou en recul de d'une distance de 1,90m minimum	NR	NR
<b>Emprise bâtie des constructions</b>	≤20m <sup>2</sup> (annexes)	≤20m <sup>2</sup> (annexes)	≤20m <sup>2</sup> (annexes) ≤40m <sup>2</sup> (extensions)	≤50m <sup>2</sup> (habitations)	≤50m <sup>2</sup> (habitations)
<b>Espace en pleine terre</b>	NR	30%	40%	NR	NR
<b>Coefficient biotope (bande de recul)</b>	0.5	0.5	NR	NR	NR
<b>Hauteur</b>	≤ 18m	≤12m	≤4m sauf dans la marge de recul ≤3m (annexes)	NR	Adaptation au contexte naturel

NR- non réglementé

12  
REÇU EN PREFECTURE  
Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210706-DL2121080H1

### 2.1.1. Recul

#### Dans toutes les zones :

Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, les débords de toitures, les clôtures, les marquises, les auvents inférieurs à 20m<sup>2</sup> à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

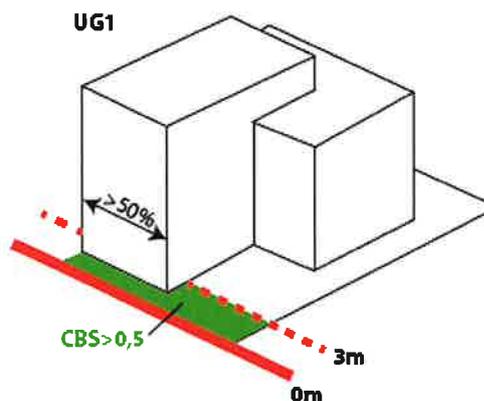
Sont également autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

#### Dans le secteur UG1 :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 3m par rapport à l'alignement, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue.

En cas de recul par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 3m devront avoir un coefficient biotope de surface (CBS) minimum de 0.5 (hors accès véhicules et piétons).

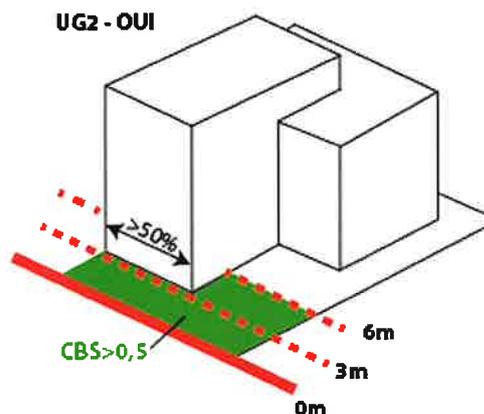


*Schéma illustratif – non réglementaire*

**Dans le secteur UG2 :**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en suivant un recul compris entre 3 et 6m, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue. Aucune partie de la construction ne pourra s'implanter entre 0 et 3m.

Les surfaces libres de constructions situées dans une bande allant de l'alignement à 6m devront avoir un coefficient biotope de surface (CBS) minimum de 0.5 (hors accès véhicules et piétons).



*Schéma illustratif – non réglementaire*

La règle d'implantation concernant les reculs en secteurs UG1 et UG2, ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets de surélévation et d'extension en continuité de l'existant, les constructions en second rang ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton ;
- **Les annexes (règlementées ci-après)**

Dans le cas d'une construction existante, hors annexes, occupant la bande de 0 à 6m, les constructions nouvelles peuvent s'implanter au-delà de cette bande.

En secteurs UG1, UG2, UG3 et UG3c, aucune implantation de piscine ou d'annexes ne peut être réalisée à moins de 3m de la voie ou emprise publique.

**En secteurs UG3 et UG3c :**

Dans le cas d'une extension de bâtiment existant, le projet d'extension devra respecter la même implantation que le bâtiment existant, ~~sans qu'aucune extension ne soit autorisée dans la marge de recul.~~

**Règles alternatives à l'ensemble des zones UG:**

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 :

- si l'exposition de la construction principale côté voie, est à dominante vers le Sud,
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,

REÇU EN PREFECTURE  
Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210706-DL2121363H1

- lorsque l'implantation des constructions, pour des raisons d'insertion paysagère et/ou de préservation des cônes de vues, ne peut pas être respectée,
- dans le cas de la reconstruction après démolition d'une construction implantée différemment de la règle,
- 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 d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)
- pour permettre la construction de bâtiments économes en énergie, notamment afin d'adapter l'implantation des constructions sur la parcelle à l'orientation la plus favorable.

### 2.1.2. Retrait

En zone UG1, UG2, UG3 et UG3c, l'implantation des nouvelles constructions ou des annexes est autorisée en limite séparative ou en ~~recul~~ **retrait** d'une distance de 1,90m minimum.

**Concernant les piscines, le bassin (hors margelle) devra se situer à une distance de 1,90m minimum.**

Dans les autres zones UG, le retrait n'est pas réglementé.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une extension **de construction ou après une démolition**, le projet **d'extension** pourra respecter la même implantation que le bâtiment existant, ~~sans qu'aucune extension ne soit autorisée dans la marge de recul.~~

### 2.1.3. Hauteur

La hauteur au faîtage maximum des constructions à usage d'habitation en zone UG1 est limitée à 18m, et en zone UG2, à 12m.

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

**En sous-secteurs UG1 et UG2**, pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade totale **des constructions autorisées** devra être inférieure ou égale à 3m. Pour les constructions liées à une activité et les entrepôts, la hauteur de façade totale devra être inférieure ou égale à 5m.

**En sous-secteur UG3**, la hauteur de façade des constructions annexes à l'habitation devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade totale **des constructions autorisées** devra être inférieure ou égale à 3m.

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

**En sous-secteur UG3c**, les extensions devront respecter la hauteur de la co

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E. légalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121383H1

suivre la pente de la toiture de la construction principale.

#### 2.1.4. Emprise au sol / espace pleine terre

**En sous-secteurs UG1, UG2 et UG3**, pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. Les constructions annexes, ainsi que les piscines, devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale **sauf contraintes techniques et/ou aménagements déjà existants sous réserve de justifications, dans la limite de 15m de la construction principale.**

**En sous-secteurs UG1 et UG2**, pour les constructions liées à une activité et les entrepôts, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>.

**En sous-secteurs UG3 et UG3c**, pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher taxable existante de moins de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

Pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher taxable existante de plus de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

**En sous-secteur UG4 et UG5**, l'emprise bâtie des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations est limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le secteur UG2**, l'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à 30% de la superficie de l'unité foncière.

**Dans le secteur UG3**, l'espace en pleine terre ne pourra être inférieure à 40% de la superficie de l'unité foncière.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément du patrimoine bâti repéré au plan de zonage (*Eglise, Centre aéré, maison avenue Jean Moulin*) ainsi que les constructions nouvelles doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'un bâtiment ou d'un élément du patrimoine bâti repéré au plan de zonage, sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

REÇU EN PREFÉCTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

93\_DE-087-248719312-20210708-DL2121363H1

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

L'emploi de la couleur blanche est interdit hors menuiseries et clôtures sauf en sous-secteurs UG3 et UG3c où le blanc est totalement interdit.

~~Dans toutes les zones, le blanc est interdit.~~ L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit également, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

Le noir peut être autorisé si le projet architectural justifie ce choix.

En sous-secteur UG3c, les matériaux existants seront, dans la mesure du possible, à conserver.

### 2.2.2. Terrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain et dans ce cas les mouvements de terre (déblais et remblais) doivent être réduits au maximum. Ainsi, les remblais de type "taupinière", consistant à ramener des terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades doivent être réduits au maximum à 0,50 m du sol naturel tout en veillant à leur bonne intégration paysagère. Ils sont totalement interdits sur un terrain plat.

Les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites.

Pour les surélévations des constructions existantes à l'approbation du présent PLU, elles devront respecter la volumétrie du bâti existant.

En secteur UG5, le projet devra être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives paysagères, à mettre en valeur les éléments patrimoniaux constituant les caractéristiques du lieu. L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, 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 ou les espaces publics.

### 2.2.3. Toitures

Les conduits divers de ventilation sont généralement groupés en plan. On veillera à ce que leur souche en toiture soit convenablement traitée (matériaux, couleurs) et simple, sans aspirateurs inutiles. Il faut éviter la répétition systématique. Les locaux de machinerie des collectifs doivent être intégrés à l'architecture du projet.

Sauf contraintes techniques, les installations techniques situées en toiture (conduits et gaines de ventilation par exemple) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Pour les extensions des constructions existantes, la pente, la nature et la couleur de la toiture seront en harmonie avec l'existant.

En sous-secteur UG3c, aucune modification de toiture des constructions existantes ne sera autorisée. Les extensions des constructions existantes devront respecter la pente principale. Les toitures terrasses sont interdites en sous-secteur UG3c.

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121080H1

#### 2.2.4. Ouvrages divers

Les garde-corps entre tableaux ou de balcons ou de loggias, à réaliser en serrurerie, le seront avec le plus grand souci de simplicité de mise en forme.

Les portails et portillons d'entrée sont soumis aux mêmes conditions.

En **secteurs UG3 et UG3c**, les caractéristiques de l'architecture historique du quartier (pierres apparentes, volets battants, œil de bœuf, vitraux, pans de bois apparents, cour pavée, etc.) devront être maintenues sauf raisons techniques.

#### 2.2.5. Façades

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conformes au nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible, le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Sauf contraintes techniques, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation ou de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### 2.2.6. Clôtures

Les clôtures participent à l'architecture et à l'environnement ; dès lors, elles seront soumises aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles auxquelles les murs et les façades sont soumis.

La hauteur maximum des clôtures sur voie est de 1,50 m. Sur les limites séparatives du terrain, elle est autorisée jusqu'à 1,70m. Ces hauteurs s'entendent hors mur de soutènement des terres et à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante, notamment pour tenir compte de la pente du terrain (création de redans).

En cas de reconstruction d'une clôture déjà existante, une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre son insertion dans l'environnement.

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, respectant les prescriptions de l'article 2.3.1 du présent règlement.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

#### 2.2.7. Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles et les clôtures doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

- de la composition des façades limitrophes
- des rythmes horizontaux
- de la volumétrie des toitures

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

### 2.2.8. Les constructions existantes

De manière générale, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doit être adaptée aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Dans **les secteurs UG1, UG3 et UG3c**, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions existantes :

- pour les constructions comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension doivent notamment tenir compte des éléments de composition dominants, lignes de modénature, de la qualité des matériaux, traitement des toitures.
- dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.
- La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### 2.2.9. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables, peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

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. Ainsi, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des parcs et jardins protégés est interdit.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles devront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (voir annexes du PLU).

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelles existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 2.4. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

### LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans un environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation, d'une restructuration ou d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES ATTENDU
Logements	1 place minimum par logement en dehors des surfaces closes et couvertes dédiées au stationnement
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement
Résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé Une notice détaillée justifiant les besoins devra être fournie
Commerces	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface plancher à partir de 120m <sup>2</sup> . Le nombre de places de stationnement peut être minoré par l'autorité compétente sur proposition du pétitionnaire.
Commerces de gros	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface plancher
Hébergements hôtelier, résidences services et de tourisme	1 place minimum pour 5 lits
Bureaux	1 place minimum par tranche de 120m <sup>2</sup> de surface plancher
Artisanat et industries	1 place minimum par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface plancher

Si le nombre de places exigé est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants : 500m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces, 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat et l'industrie.

A proximité des lignes de BHNS, les normes de stationnement pour les locaux à usage d'habitation devront inclure un coefficient de minoration de 20% par rapport aux exigences du secteur environnant.

Périmètres	Normes plafonds (bureaux, administrations)
A moins de 300m des stations BHNS	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface plancher
Autres périmètres	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface plancher

### **Mutualisation des stationnements**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

Les stationnements pourront être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

### **Véhicule électrique**

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 15 logements pour les opérations résidentielles
- 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux
- 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.

### **Réalisation des aires de stationnement**

A partir de la création de plus de 20 places de stationnement, au moins 70% du nombre des places réalisées devront être intégrés au volume de la construction.

### **STATIONNEMENT DES CYCLES**

#### **Dispositions générales**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0.75m<sup>2</sup>.

DESTINATION	NOMBRE D'EMPLACEMENT MINIMUM
Logements, y compris logements locatifs	1 emplacement minimum par logement pour

REÇU EN PRÉFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-logisite.com

sociaux	les opérations de moins de 30 logements 1.5 emplacement minimum par logement pour les opérations de 30 logements et plus.
Résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs	1 emplacement minimum par lit
Bureaux, artisanat et industries	1 emplacement par tranche même incomplète de 150m <sup>2</sup>

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Il doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14m et pour les terrains existants situés à moins de 10m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës.

#### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du

projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités vertes et douces (sentes, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe et en respectant les prescriptions du Règlement du service gestionnaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent. Ces installations doivent être conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

#### b) Eaux pluviales :

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

### 3.5. Réseaux de communication numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de 12 logements et/ou de locaux à destination de bureaux d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6m<sup>2</sup> minimum. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette.

### 3.6. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que des composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

En zones UG1 et UG2, lors de la construction ou la réhabilitation d'un immeuble à destination d'habitation de 5 logements et plus, le stockage des déchets et des composteurs est prévu soit dans l'immeuble, dans un local clos ; soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.

# ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

La zone urbaine économique (UE) concerne les zones d'activités économiques présentes sur le territoire et regroupe les secteurs :

- Zone Economique du Chatenet
- Imerys
- Zone Economique de Maison Rouge
- Zone de Ventenat « ouest »

Ces secteurs comportent : activités tertiaires, ICPE, ventes de matériaux, équipements publics (gymnase de Maison Rouge, Syndicat Energies Haute-Vienne)

La zone urbaine économique UE1 correspond au secteur de Ventenat « est ».

Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		UE	UE1
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	X
	Exploitations forestières	X	X
<b>Habitation</b>	Logement		
	Hébergement	X	X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

		UE	UE1
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôts		
	Industries		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

*Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.*

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

Recul	Entre 5 et 10m
Retrait	NR
Emprise bâtie	NR
Espace en pleine terre	40%
Hauteur	≤ 12 m

NR- non réglementé

**Règles alternatives :**

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'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,

**2.1.1. Recul**

Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

Sont également autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Le recul des constructions nouvelles devra être compris entre 5 et 10m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Cette règle ne concerne pas -les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.

Les surfaces libres de constructions situées dans la bande de recul devront avoir un coefficient biotope de surface (CBS) minimum de 0.5 (hors accès véhicules et piétons).

La règle générale d'implantation concernant les reculs ne concerne pas les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**2.1.2. Hauteur**

La hauteur maximum au faîtage est de 12m.

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

**2.1.3. Emprise au sol / espace pleine terre**

L'emprise bâtie des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations est limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'emprise bâtie est non réglementée dans les autres cas.

L'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à **40% 20%** de la surface de l'unité foncière pour l'ensemble des zones UE et UE1 **sauf contraintes existantes et sous réserve de justifications.**

REÇU EN PREFÉCTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121383H1

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

La pose de bardage en biais est proscrite.

Les teintes seront neutres, accrochant peu la lumière. Le blanc est interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

### 2.2.2. Terrains et volumes

Le volume de la construction doit être simple. Le volume principal doit rester le volume le plus important en termes de « masses ».

Pour des activités nécessitant impérativement des locaux distincts, les volumes seront traités avec la même architecture (finitions de façades) que le volume principal.

### 2.2.3. Toitures

Pour les constructions nouvelles, seules les toitures terrasses, mono-pente ou bi-pente à faible pente sont autorisées.

Pour les extensions des constructions existantes, la nature et la couleur de la toiture seront en harmonie avec l'existant.

Les matériaux seront dissimulés par la ligne d'acrotère.

### 2.2.4. Ouvrages divers

Les garde-corps entre tableaux ou de balcons ou de loggias, à réaliser en serrurerie, le seront avec le plus grand souci de simplicité de mise en forme.

Les portails et portillons d'entrée sont soumis aux mêmes conditions.

### 2.2.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de formes simples et harmonieuses formées de poteaux métalliques ou de grillage dont la hauteur n'excédera pas 2m, hors dispositifs d'intrusion, et constitueront un front uniforme le long de l'axe principal.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210706-DL2121383H1

## 2.2.6. Les aires de stockage, livraison, stationnement

Les stockages et dépôts de matériaux, produits et les aires de livraison sont intégrés de préférence au volume du bâtiment, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (voies primaire et secondaire du parc d'activités, rues et chemins). Ces aires doivent être délimitées par un écran bâti ou végétal.

Les aires de stationnement des poids lourds, livraisons et tout engin > à 3.5 tonnes sont localisées à l'arrière des bâtiments, sauf justification au regard de l'organisation des activités de l'entreprise et des possibilités techniques. Leur aménagement doit permettre de les intégrer au site de manière optimale, minimisant leur impact visuel depuis les espaces publics.

Des dispositifs de stationnement pour les deux roues doivent être prévus dans chaque propriété.

## 2.2.7. Les aires de déchets

Les conteneurs stockant les déchets en attente de collecte sont de préférence localisés à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique, le stockage extérieur (pour tout type de déchets) est compris dans un enclos et ne doit pas être visible depuis l'espace public.

## 2.2.8. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables, peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Sauf impossibilité technique ou pour des motifs de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

## 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

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. Ainsi, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des parcs et jardins protégés est interdit.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles devront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (voir liste d'exemples en annexe du PLU)

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelles existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 2.4. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

### LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques. Une mutualisation de l'offre devra être recherchée.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans un environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation, d'une restructuration ou d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places nécessaires existantes aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES ATTENDU
Logements	1 place minimum par logement
Commerces	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface plancher à partir de 120m <sup>2</sup> .  Le nombre de places de stationnement peut être minoré par l'autorité compétente sur proposition du pétitionnaire.
Commerces de gros	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface plancher

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES ATTENDU
Bureaux	1 place minimum par tranche de 120m <sup>2</sup> de surface plancher
Artisanat et industries	1 place minimum par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface plancher

Si le nombre de places exigé est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants : 500m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces, 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat et l'industrie.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Il doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14m et pour les terrains existants situés à moins de 10m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës.

### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités vertes et douces (sentes, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe et en respectant les prescriptions du Règlement du service gestionnaire.

#### b) Eaux pluviales :

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

#### *c) Eaux usées industrielles :*

L'évacuation des eaux usées, d'origine industrielle ou assimilable, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité en charge de la collecte et du traitement. Le cas échéant, un dispositif de prétraitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place. Des traitements préalables particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

### 3.5. Réseaux de communication numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

### 3.6. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que les composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

# ZONE A URBANISER A COURT TERME

La zone à urbaniser à court terme correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation et où les réseaux sont présents en périphérie. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été dessinée sur chacun de ces secteurs. Les projets d'aménagement devront donc rechercher la compatibilité avec les OAP dessinées et la conformité avec les règles écrites dans le présent règlement.

La zone à urbaniser à court terme comprend les secteurs spécifiques suivants :

- **1AUG** : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation résidentielle et mixte. Il s'agit des secteurs du Chatenet, du centre-ville, de la rue Aristide Briand, des Terres de la Gare, et de la Route des Bardys.

- **1AUOAP1** : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation résidentielle et mixte mais qui ne comporte pas de règle écrite. Seules les prescriptions de l'OAP s'appliqueront aux projets d'aménagement.

- **1AUL** : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation de loisirs. Il s'agit de l'ancien site CGEP sur lequel un projet de reconversion en site culturel et de loisirs est en cours de réflexion.

- **1AUE** : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation économique. Il s'agit de parcelles situées au Nord de la commune en lien avec la zone économique de la Grande Pièce. Il est rappelé que la compétence économique est détenue par la Communauté Urbaine Limoges Métropole.

Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

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

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		1AUG	1AUL	1AUE
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	X	X
	Exploitations forestières	X	X	X
Habitation	Logement			
	Hébergement			X

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

		1AUG	1AUL	1AUE
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			
	Commerce de gros	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Equipements sportifs	X		X
	Salle d'art et de spectacle			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X		
	Industries	X	X	
	Bureaux			
	Centre de congrès et d'exposition	X		X

*Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.*

## 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- en sous-secteur 1AUG :
  - o les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne génèrent pas de nuisances graves pour le voisinage.
  - o l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.

- une seule construction annexe, hors piscine, à l'habitation par logement à la date d'approbation du PLU
- les piscines
- en sous-secteurs 1AUL et 1AUE :
  - les constructions de logements à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

	<b>1AUG</b>	<b>1AUL</b>	<b>1AUE</b>
<b>Recul</b>	Entre 3 et 6m sur au moins 50% de la façade.	NR	Entre 5 et 10 m
<b>Retrait</b>	En limite ou en recul de d'une distance de 1,90m minimum	NR	NR
<b>Emprise bâtie des constructions annexes hors piscine</b>	<20m <sup>2</sup>	NR	NR
<b>Espace en pleine terre</b>	30%	NR	40%
<b>Coefficient biotope</b>	0.5	NR	NR
<b>Hauteur</b>	≤ 12m	Adaptation aux usages futurs	≤ 12m

NR- non réglementé

#### 2.1.1. Recul

##### Dans toutes les zones :

Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

Dans la marge de recul, sont également autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, ainsi que les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

La règle générale d'implantation concernant les reculs ne concerne pas les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Règles alternatives :**

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 :

- si l'exposition de la construction principale côté voie, est à dominante vers le Sud,
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- lorsque l'implantation des constructions, pour des raisons d'insertion paysagère et/ou de préservation des cônes de vues, ne peut pas être respectée,
- dans le cas de la reconstruction après démolition d'une construction implantée différemment de la règle,
- 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 d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)
- pour permettre la construction de bâtiments économes en énergie, notamment afin d'adapter l'implantation des constructions sur la parcelle à l'orientation la plus favorable.

**Dans le secteur 1AUG :**

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, les débords de toitures, les clôtures, les marquises, les auvents inférieurs à 20m<sup>2</sup> à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en suivant un recul compris entre 3 et 6m, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue. Aucune partie de la construction ne pourra s'implanter entre 0 et 3m.

Les surfaces libres de constructions situées dans une bande allant de l'alignement à 6m devront avoir un coefficient biotope de surface (CBS) minimum de 0.5 (hors accès véhicules et piétons).

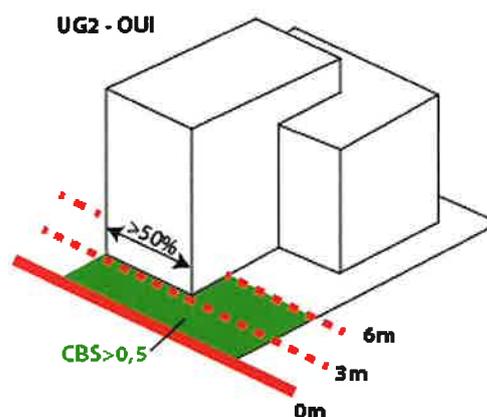


Schéma illustratif – non réglementaire

REÇU EN PREFÉCTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210706-DL2121363H1

La règle d'implantation concernant les reculs en secteur 1AUG, ne concerne pas :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets de surélévation et d'extension en continuité de l'existant, les constructions en second rang ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.

Pour les piscines et les annexes, aucune implantation ne peut être réalisée à moins de 3m de la voie ou emprise publique.

**Dans le secteur 1AUL:**

Le recul est non réglementé.

**Dans le secteur 1AUE:**

Le recul des constructions nouvelles devra être compris entre 5 et 10m par rapport à l'alignement de la voie.

### 2.1.2. Retrait

En zone 1AUG, l'implantation des nouvelles constructions ou des annexes est autorisée en limite séparative ou en **recul retrait** d'une distance de 1,90m minimum.

**Concernant les piscines, le bassin (hors margelle) devra se situer à une distance de 1,90m minimum.**

Dans les autres zones 1AU, le retrait n'est pas réglementé.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une extension **de construction ou après une démolition**, le projet **d'extension** pourra respecter la même implantation que le bâtiment existant, ~~sans qu'aucune extension ne soit autorisée dans la marge de recul.~~

### 2.1.3. Hauteur

**Dans le secteur 1AUG :**

La hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation devra être inférieure ou égale à 12m.

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

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade totale **des constructions autorisées** devra être inférieure ou égale à 4m.

**Dans le secteur 1AUL :**

La hauteur au faîtage des constructions nouvelles devra s'adapter aux usages futurs.

**Dans le secteur 1AUE :**

La hauteur maximum au faîtage des constructions devra être inférieure ou égale à 12m.



### 2.1.4. Emprise au sol / espace pleine terre

#### Dans le secteur 1AUG :

Pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. Les constructions annexes, ainsi que les piscines, devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale **sauf contraintes techniques et/ou aménagements déjà existants sous réserve de justifications, dans la limite de 15m de la construction principale.**

#### Dans les secteurs 1AUE et 1AUL:

L'emprise bâtie des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations est limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Dans le secteur 1AUG :

L'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à 30% de la superficie de l'unité foncière.

#### Dans le secteur 1AUL :

Non réglementé

#### Dans le secteur 1AUE :

L'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à ~~40%~~ 20% de la superficie de l'unité foncière **sauf contraintes existantes et sous réserve de justifications.**

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'un bâtiment ou d'un élément du patrimoine bâti repéré au plan de zonage, sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

#### Dans les secteurs 1AUG et 1AUL :

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

**Le blanc est interdit. L'emploi de la couleur blanche est interdit hors menuiseries et clôtures.**

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

**Dans le secteur 1AUE :**

La pose de bardage en biais est proscrite.

Les teintes seront neutres, accrochant peu la lumière.

Le blanc est interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

### 2.2.2. Terrains et volumes

**Dans les secteurs 1AUG et 1AUL :**

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain et dans ce cas les mouvements de terre (déblais et remblais) doivent être réduits au maximum. Ainsi, les remblais de type "taupinière", consistant à ramener des terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades doivent être réduits au maximum à 0,50 m du sol naturel tout en veillant à leur bonne intégration paysagère. Ils sont totalement interdits sur un terrain plat.

Les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites.

**Dans le secteur 1AUE :**

Le volume de la construction doit être simple. Le volume principal doit rester le volume le plus important en termes de « masses ».

Pour des activités nécessitant impérativement des locaux distincts, les volumes seront traités avec la même architecture (finitions de façades) que le volume principal.

### 2.2.3. Toitures

**Dans les secteurs 1AUG et 1AUL :**

Les conduits divers de ventilation sont généralement groupés en plan. On veillera à ce que leur souche en toiture soit convenablement traitée (matériaux, couleurs) et simple, sans aspirateurs inutiles. Il faut éviter la répétition systématique. Les locaux de machinerie des collectifs doivent être intégrés à l'architecture du projet.

Sauf contraintes techniques, les installations techniques situées en toiture (conduits et gaines de ventilation par exemple) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

**Dans le secteur 1AUE :**

Seules les toitures terrasses, mono-pente ou bi-pente à faible pente sont autorisées.

## 2.2.4. Ouvrages divers

Les garde-corps entre tableaux ou de balcons ou de loggias, à réaliser en serrurerie, le seront avec le plus grand souci de simplicité de mise en forme.

Les portails et portillons d'entrée sont soumis aux mêmes conditions.

## 2.2.5. Façades

### **Dans les secteurs 1AUG et 1AUL :**

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conformes au nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible, le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Sauf contraintes techniques, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation ou de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## 2.2.6. Clôtures

Les clôtures participent à l'architecture et à l'environnement ; dès lors, elles seront soumises aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles auxquelles les murs et les façades sont soumis.

### **Dans le secteur 1AUG :**

La hauteur maximum des clôtures sur voie est de 1,50 m. Sur les limites séparatives du terrain, elle est autorisée jusqu'à 1,70m. Ces hauteurs s'entendent hors mur de soutènement des terres et à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante, notamment pour tenir compte de la pente du terrain (création de redans).

En cas de reconstruction d'une clôture déjà existante, une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre son insertion dans l'environnement.

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, respectant les prescriptions de l'article 2.3.1 du présent règlement.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

### **Dans les secteurs 1AUL et 1AUE :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront de formes simples et harmonieuses composées de poteaux métalliques ou de grillage dont la hauteur n'excédera pas 2m, hors dispositifs d'intrusion, et constitueront un front uniforme le long de l'axe principal.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

### 2.2.7. Les constructions nouvelles

#### Dans le secteur 1AUG :

Les constructions nouvelles et les clôtures doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

- de la composition des façades limitrophes
- des rythmes horizontaux
- de la volumétrie des toitures

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

### 2.2.8. Les aires de stockage, livraison, stationnement et déchets

#### Dans le secteur 1AUE :

Les stockages et dépôts de matériaux, produits et les aires de livraison sont intégrés de préférence au volume du bâtiment, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (voies primaire et secondaire du parc d'activités, rues et chemins). Ces aires doivent être délimitées par un écran bâti ou végétal.

Les aires de stationnement des poids lourds, livraisons et tout engin >3.5 tonnes sont localisées à l'arrière des bâtiments, sauf justification au regard de l'organisation des activités de l'entreprise et des possibilités techniques. Leur aménagement doit permettre de les intégrer au site de manière optimale, minimisant leur impact visuel depuis les espaces publics.

Des dispositifs de stationnement pour les deux roues doivent être prévus dans chaque propriété privée.

Les conteneurs stockant les déchets en attente de collecte sont de préférence localisés à l'intérieur des bâtiments.

En cas d'impossibilité technique, le stockage extérieur (pour tout type de déchets) est compris dans un enclos et ne doit pas être visible depuis l'espace public.

### 2.2.9. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables, peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Sauf impossibilité technique ou pour des motifs de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

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. Ainsi, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des parcs et jardins protégés est interdit.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles devront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (voir liste d'exemples en annexe du PLU).

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelle existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 2.4. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

### LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans un environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation, d'une restructuration ou d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places nécessaires existantes aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans un environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES ATTENDU
Logements	1 place minimum par logement en dehors des surfaces closes et couvertes dédiées au stationnement
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement
Résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé Une notice détaillée justifiant les besoins devra être fournie
Commerces	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface plancher à partir de 120m <sup>2</sup> .  Le nombre de places de stationnement peut être minoré par l'autorité compétente sur proposition du pétitionnaire.
Commerces de gros	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface plancher
Hébergements hôtelier, résidences services et de tourisme	1 place minimum pour 5 lits
Bureaux	1 place minimum par tranche de 120m <sup>2</sup> de surface plancher
Artisanat et industries	1 place minimum par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface plancher

Si le nombre de places exigé est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants : 500m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces, 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat et l'industrie.

A proximité des lignes de BHNS, les normes de stationnement pour les locaux à usage d'habitation devront inclure un coefficient de minoration de 20% par rapport aux exigences du secteur environnant.

Périmètres	Normes plafonds (bureaux, administrations)
A moins de 300m des stations du BHNS	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface plancher
Autres périmètres	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface plancher

### **Mutualisation des stationnements**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

Les stationnements pourront être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

### **Véhicule électrique**

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 15 logements pour les opérations résidentielles
- 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux
- 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.

### **Réalisation des aires de stationnement**

En zone 1AUG, à partir de la création de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant, au moins 70% du nombre des places réalisées devront être intégrés au volume de la construction.

### **STATIONNEMENT DES CYCLES**

#### **Dispositions générales**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0.75m<sup>2</sup>.

DESTINATION	NOMBRE D'EMPLACEMENT MINIMUM
Logements, y compris logements locatifs sociaux	1 emplacement minimum par logement pour les opérations de moins de 30 logements  1.5 emplacement minimum par logement pour les opérations de 30 logements et plus.
Résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs	1 emplacement minimum par lit
Bureaux, artisanat et industries	1 emplacement par tranche même incomplète de 150m <sup>2</sup>

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Il doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte. Toutefois pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14m et pour les terrains existants situés à moins de 10m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës.

REÇU EN PREFÉCTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités vertes et douces (sentes, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe et en respectant les prescriptions du Règlement du service gestionnaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent. Ces installations doivent être conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

*b) Eaux pluviales :*

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

En zones 1AUE et 1AUL, l'évacuation des eaux usées, d'origine industrielle ou assimilable, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité en charge de la collecte et du traitement. Le cas échéant, un dispositif de prétraitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.

### 3.5. Réseaux de communication numérique

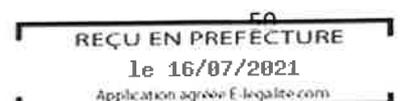
D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de 12 logements et/ou de locaux à destination de bureaux d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6m<sup>2</sup> minimum. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette.

### 3.6. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que des composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

En zone 1AUG, lors de la construction ou la réhabilitation d'un immeuble à destination d'habitation de 5 logements et plus, le stockage des déchets et des composteurs est prévu soit dans l'immeuble, dans un local clos, soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.



# ZONE A URBANISER A LONG TERME – 2AU

La zone à urbaniser à long terme correspond à des réserves d'urbanisation à moyen ou long terme. Elles sont non équipées, et leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la fois à la réalisation des équipements en rapport avec les capacités d'accueil et à une évolution du PLU.

Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

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

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		2AU
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X
	Exploitations forestières	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
Commerce et activités de services	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Equipements sportifs	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X
	Industries	X
	Bureaux	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

## 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

Dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et naturelle du site :

- la réhabilitation, l'extension limitée des constructions existantes destinées à l'habitation sans création de nouveau logement,
- la construction d'une piscine par logement,
- la construction d'une seule annexe à l'habitation principale à la date d'approbation du présent PLU, hors piscine.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

#### 2.1.1. Recul et retrait

**De manière générale :**

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

#### 2.1.2. Hauteur

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m.

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

#### 2.1.3. Emprise au sol

Les extensions à l'habitation principale ne pourront excéder 25% de la surface plancher dans la limite de 40m<sup>2</sup>.

Pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. Les annexes ainsi que les piscines devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet de bâtiment devra être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérées et notamment les zones humides. L'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

REÇU EN PREFÉCTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Le blanc est interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

### 2.2.2. Terrains et volumes

Les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites.

Pour les surélévations des constructions existantes à l'approbation du présent PLU, elles devront respecter la volumétrie du bâti existant.

### 2.2.3. Toitures

Les installations techniques situées en toiture (conduits et gaines de ventilation par exemple) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Pour les extensions des constructions existantes, la nature et la couleur de la toiture seront en harmonie avec l'existant.

### 2.2.4. Façades

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conformes au nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible, le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation ou de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### 2.2.5. Clôtures

Les clôtures participent de l'architecture et de l'environnement ; dès lors, elles seront soumises aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles auxquelles les murs et les façades sont soumis.

La hauteur maximum des clôtures sur voie est de 1,50 m. Sur les limites séparatives du terrain, elle est autorisée jusqu'à 1,70m. Ces hauteurs s'entendent hors mur de soutènement des terres et à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante, notamment pour tenir compte de la pente du terrain (création de redans).

En cas de reconstruction d'une clôture déjà existante, une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre son insertion dans l'environnement.

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, respectant les prescriptions de l'article 2.3.1 du présent règlement.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

### 2.2.6. Constructions existantes

De manière générale, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

Une sur-trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et paysager notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ainsi, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des parcs et jardins protégés est interdit.

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

Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelle existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités verte et douces (sentes, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

REÇU EN PREFECTURE

1e 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210706-DL2121383H1

### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe.

Si inexistant, prévoir une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du Règlement du service d'assainissement non collectif (SPANC) compétent. Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

#### b) Eaux pluviales :

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

REÇU EN PREFÉCTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

### 3.5. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

# ZONE AGRICOLE A

La zone agricole correspond aux secteurs de protection des terrains non urbanisés situés à l'Est de la commune, ainsi que les secteurs situés au Puy Lassagne et à la Dépesse qui sont englobés dans l'urbanisation.

Elle a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou pastorales.

A l'intérieur de cette zone, une sous-zone Am est ciblée plus particulièrement autour de la pratique du maraîchage. Elle correspond au secteur de la Dépesse.

Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

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

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		A et Am
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	
	Exploitations forestières	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Equipements sportifs	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Autres équipements recevant du public	X

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X
	Industries	X
	Bureaux	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

*Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.*

## 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes :

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations destinés à l'exploitation agricole et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole
- La réhabilitation, l'extension limitée des constructions d'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- 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,
- La construction d'une seule annexe, hors piscine, à la date d'approbation du présent PLU, à l'habitation principale,
- La construction d'une piscine par habitation,
- 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 constructions nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA),
- La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage et l'économie des terres exploitées.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

	<b>A</b>	<b>Am</b>
<b>Recul</b>	Bâtiments agricoles – min 30m Maisons des agriculteurs – min 5m Annexes – min 3m	Bâtiments agricoles – min 10m Maisons des agriculteurs – min 5m Annexes – min 3m
<b>Retrait</b>	NR	NR
<b>Emprise bâtie des constructions annexes hors piscine</b>	<20m <sup>2</sup>	NR
<b>Hauteur</b>	Bâtiments agricoles ≤ 12m Constructions d'habitation ≤ 9m Annexes ≤ 4m	Bâtiments agricoles ≤ 6m Annexes ≤ 4m

NR – non règlementé

#### 2.1.1. Recul

**De manière générale :**

**En zone A**, les bâtiments de production doivent être implantés à un minimum de 30m de l'emprise du domaine public. **En zone Am**, cette limite est ramenée à 10m.

Les maisons d'habitation des agriculteurs doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. L'annexe à la maison d'habitation ainsi que la piscine devront être implantées à un minimum de 3 mètres de la voie ou emprise publique.

Dans le cas d'une extension de bâtiment agricole existant implanté en deçà du recul autorisé de 30 m, le projet d'extension devra respecter la même implantation que le bâtiment existant sans l'aggraver.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, les débords de toitures, les clôtures, les marquises, les auvents inférieurs à 20m<sup>2</sup> à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Sont également autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

### Règles alternatives :

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'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- 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 d'une configuration atypique ou complexe du terrain ou d'une contrainte réglementaire (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)

### 2.1.2. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes ainsi que les piscines devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale.

### 2.1.3. Hauteur

En **zone A**, la hauteur maximum au faîtage des bâtiments agricoles autorisés est de 12m. Les silos à grains ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation devra être inférieure ou égale à 9m.

En **zone Am**, la hauteur maximum des bâtiments agricoles autorisés est de 6m.

En **zones A et Am**, la hauteur de la construction annexe à l'habitation principale sera inférieure ou égale à 4m.

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

### 2.1.4. Emprise au sol

En **zones A et Am**, pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher taxable existante de moins de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

Pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher taxable existante de plus de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

Pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet de bâtiment devra être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérées et notamment les zones humides. L'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Le blanc est interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

Le noir peut être autorisé si le projet architectural justifie ce choix.

### 2.2.2. Terrains et volumes

Les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites. Pour les surélévations des constructions existantes à l'approbation du présent PLU, elles devront respecter la volumétrie du bâti existant.

### 2.2.3. Toitures

Sauf contraintes techniques, les installations techniques situées en toiture (conduits et gaines de ventilation par exemple) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Pour les extensions des constructions existantes, la nature et la couleur de la toiture seront en harmonie avec l'existant.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121383H1

#### 2.2.4. Façades

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conformes au nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible, le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Sauf contraintes techniques, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation ou de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### 2.2.5. Clôtures

Les clôtures participent de l'architecture et de l'environnement ; dès lors, elles seront soumises aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles auxquelles les murs et les façades sont soumis.

La hauteur maximum des clôtures sur voie est de 1,50 m. Sur les limites séparatives du terrain, elle est autorisée jusqu'à 1,70m. Ces hauteurs s'entendent hors mur de soutènement des terres et à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante, notamment pour tenir compte de la pente du terrain (création de redans).

En cas de reconstruction d'une clôture déjà existante, une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre son insertion dans l'environnement.

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, respectant les prescriptions de l'article 2.3.1 du présent règlement.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

#### 2.2.6. Constructions existantes

De manière générale, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### 2.2.7. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables, peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés au volume de la construction.

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

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

Une sur-trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et paysager notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Ainsi, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des parcs et jardins protégés est interdit.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles devront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (voir liste d'exemples en annexe du PLU).

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agrée E-legalite.com

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelles existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités verte et douces (sentés, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

#### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe.

Si inexistant, prévoir une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du Règlement du service d'assainissement non collectif (SPANC) compétent. Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

#### b) Eaux pluviales :

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

REÇU EN PREFECTURE

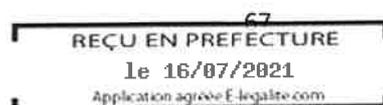
Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

### 3.5. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que des composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.



# ZONE NATURELLE N

La zone naturelle correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle correspond aux éléments naturels structurant du territoire : la forêt d'Anguernaud, la vallée du Cussou, le ruisseau du Palais, la Vallée de la Vienne

Elles se composent également de plusieurs sous-secteurs en fonction de leurs caractéristiques :

- Une zone Na qui reprend des espaces de biodiversité dans les milieux urbains. Dans ce sous-secteur seules sont autorisées les constructions de faibles dimensions et les équipements de plein air liés à la vocation du secteur et à son entretien (abris pour animaux, parcours santé, terrain de sport, ...)
  - Une zone Nh qui permet la réalisation de constructions dans le cadre d'un projet économique
  - Une zone Ner, zone naturelle pouvant accueillir des projets d'énergies renouvelables.
- Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

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

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		N	Na	Nh	Ner
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X			X
	Exploitations forestières		X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X		X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	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	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées				

REÇU EN PREFECTURE

1e 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

		N	Na	Nh	Ner
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X	X	X	X
	Industries	X	X	X	X
	Bureaux	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

*Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.*

### 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

Dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et naturelle du site :

- la réhabilitation, l'extension limitée des constructions existantes destinées à l'habitation sans création de nouveau logement,
- la construction d'une piscine par habitation,
- la construction d'une seule annexe à l'habitation principale à la date d'approbation du présent PLU, hors piscine.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilées
- en sous-secteur Na, les constructions et équipements de plein air liés à la vocation du secteur
- en sous-secteur Nh, les constructions liées à la vocation du secteur
- En secteur Ner, seuls sont autorisés : l'ensemble des constructions, ouvrages et équipements techniques d'infrastructures d'énergies renouvelables nécessaires au bon fonctionnement de parcs photovoltaïques (sous station électrique, postes de transformation, postes de livraison, réseaux, bâtiments dédiés au personnel de maintenance et à l'accueil du public... ), les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol nécessaires à la mise en service des équipements techniques d'infrastructures d'énergie renouvelable nécessaires au bon fonctionnement de parcs photovoltaïques et à leur raccordement aux réseaux électriques.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalte.com

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

	<b>N</b>	<b>Na</b>	<b>Nh</b>	<b>Ner</b>
<b>Recul</b>	Annexes – min 3m	NR	NR	NR
<b>Retrait</b>	NR	NR	NR	NR
<b>Emprise bâtie des constructions hors piscine</b>	<20m <sup>2</sup>	Emprise cumulée des constructions max 40m <sup>2</sup>	Emprise cumulée des constructions max 80m <sup>2</sup>	NR
<b>Hauteur</b>	Annexes ≤ 4m	Constructions ≤ 3m	Constructions ≤ 7m	NR

NR : non réglementé

#### 2.1.1. Recul

##### De manière générale :

L'annexe à la maison d'habitation ainsi que la piscine devront être implantées à un minimum de 3 mètres de la voie ou emprise publique.

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

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, les débords de toitures, les clôtures, les marquises, les auvents inférieurs à 20m<sup>2</sup> à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Sont également autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121383H1

### Règles alternatives :

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'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- pour la réalisation d'équipements 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 d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)

### 2.1.2. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes ainsi que les piscines devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale.

### 2.1.3. Hauteur

En **zone N**, pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m.

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

En **sous-secteur Na**, les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 3m.

En **sous-secteur Nh**, les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 7m.

#### 2.1.4. Emprise au sol

En **zone N**, pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher existante taxable de moins de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

Pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher taxable existante de plus de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

Pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

En **sous-secteur Na**, l'emprise bâtie cumulée des constructions devra être inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.

En **sous-secteur Nh**, l'emprise bâtie cumulée des nouvelles constructions devra être inférieure ou égale à 80m<sup>2</sup>.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet de bâtiment devra être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérées et notamment les zones humides. L'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Le blanc est interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

### 2.2.2. Terrains et volumes

Les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites. Pour les surélévations des constructions existantes à l'approbation du présent PLU, elles devront respecter la volumétrie du bâti existant.

### 2.2.3. Toitures

Sauf contraintes techniques, les installations techniques situées en toiture (conduits et gaines de ventilation par exemple) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Pour les extensions des constructions existantes, la nature et la couleur de la toiture seront en harmonie avec l'existant.

### 2.2.4. Façades

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conformes au nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible, le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Sauf contraintes techniques, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation ou de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### 2.2.5. Clôtures

Les clôtures participent de l'architecture et de l'environnement ; dès lors, elles seront soumises aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles auxquelles les murs et les façades sont soumis.

La hauteur maximum des clôtures sur voie est de 1,50 m. Sur les limites séparatives du terrain, elle est autorisée jusqu'à 1,70m. Ces hauteurs s'entendent hors mur de soutènement des terres et à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante, notamment pour tenir compte de la pente du terrain (création de redans).

En cas de reconstruction d'une clôture déjà existante, une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre son insertion dans l'environnement.

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, respectant les prescriptions de l'article 2.3.1 du présent règlement.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

### 2.2.6. Constructions existantes

De manière générale, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et

architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

Une sur-trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et paysager 300essences. Elles devront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (voir liste d'exemples en annexe du PLU).

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelles existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités verte et douces (sentes, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

#### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe.

Si inexistant, prévoir une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du Règlement du service d'assainissement non collectif (SPANC) compétent. Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

#### b) Eaux pluviales :

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

### 3.5. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que des composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

# COMMUNE DU PALAIS-SUR-VIENNE

## REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**Modification simplifiée n°1**

**Approuvé le 08/07/2021**

**Dispositions générales et Règlement de la zone UG, UE, 1AUG, 1AUL, 1AUE, A.**

VU ET APPROUVE LE 8 JUILLET 2021

Pour le Président  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services  
**Sylvain ROQUES**

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-057-248719312-20210708-DL2121383H1

**SOMMAIRE**

DISPOSITIONS GENERALES.....	<b>3</b>
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE.....	<b>9</b>
ZONE URBAINE GENERALE.....	<b>10</b>
ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE.....	<b>26</b>
ZONE A URBANISER A COURT TERME.....	<b>35</b>
ZONE A URBANISER A LONG TERME – 2AU.....	<b>51</b>
ZONE AGRICOLE – A.....	<b>58</b>
ZONE NATURELLE - N.....	<b>68</b>

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121383H1

# 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, à tout aménagement de constructions existantes et aux aménagements fonciers.

Il s'applique également :

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

## ARTICLE 1 : 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 issues de la loi du 23 Septembre 2015, relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme, s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121383H1

- 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 propres 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 du Palais-sur-Vienne est concerné par des périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé définis à l'article L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les plans de ce périmètre sont joints en annexe 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. »

### **Règlement de la voirie communautaire**

Depuis le transfert de la voirie en 2006, Limoges Métropole exerce le pouvoir de police de la conservation du domaine public routier. Il offre des droits aux riverains mais également des devoirs et des obligations.

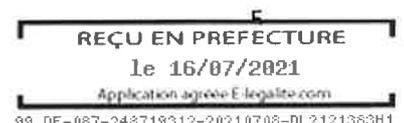
#### ARTICLE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

### **Autorisation de démolir**

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée doivent être précédés d'un permis de démolir (article R 421-28 du Code de l'Urbanisme).

De plus, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans les secteurs identifiés en annexe du PLU conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal n°91/2017 du 26 septembre 2017 jointe au PLU (dossier délibérations).

### **Eléments de paysage identifiés**



## *Dispositions générales*

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 à la délibération communautaire jointe au PLU (dossier délibérations).

Les propriétés situées à proximité des croisements, virages ou points dangereux peuvent être frappées de servitudes de visibilité.

### **Ravalement de façades**

Tous projets de ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de la commune est soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-17-1 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal n°54/2014 du 28 mai 2014 jointe au PLU (dossier délibérations).

### **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 du Palais-sur-Vienne 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.

Des adaptations aux règles peuvent être envisagées sur justification de leur nécessité dans le cadre d'une démarche architecturale ou d'innovation du projet présenté.

REÇU EN PREFÉCTURE  
Le 16/07/2021  
Application agréée E-lequalite.com

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines :
  - o Zones UG : zones urbanisées déclinées en sous-secteurs :
    - o UG1 : secteur de centre-ville
    - o UG2 : tissu urbain mixte à dominante de maisons individuelles
    - o UG3 : les secteurs à caractère architectural remarquable, un sous-secteur UG3c correspond à l'ancienne cité CGEP
    - o UG4 : les équipements publics spécifiques
    - o UG5 : secteur de loisirs
  - o Zones UE : zones urbaines à vocation industrielles, artisanales et commerciales
- des zones à urbaniser 1AU dites zones à urbaniser à court terme déclinées en fonction de leurs vocations futures :
  - o 1AUG : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation résidentielle et mixte.
  - o 1AUL : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation de loisirs.
  - o 1AUE : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation économique.
- des zones à urbaniser 2AU dites à urbaniser à long terme qui nécessiteront une révision ou une modification du présent PLU.
- des zones agricoles A.
- des zones naturelles N.

Le PLU délimite également :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou à modifier, espaces verts à créer ou à modifier, espaces nécessaires aux continuités écologiques, réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- les terrains classés comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer ;
- les haies, alignements d'arbres et tout autre élément à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les anciennes granges pouvant changer de destination conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme ;
- les secteurs concernés par les nuisances sonores des infrastructures.

ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES 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) service(s) responsable(s) de l'ouvrage.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210706-0L2121383H1

ARTICLE 5 : EMBLEMES RESERVES POUR DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS  
RESPECTANT LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

**Pour toutes parcelles concernées par un emplacement réservé au titre de la mixité, tout projet d'aménagement devra comporter un minimum de 20% de logements sociaux.**

ARTICLE 6 : REGLE DE RECIPROCITE PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES

**Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement à ces derniers doit être imposée à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes (article L111-3 du Code Rural).**

**Cette règle de réciprocité s'applique quel que soit le classement des parcelles dans le PLU.**

ARTICLE 7 : ZONE INONDABLE

**Dans la zone inondable de la Vallée de la Vienne, toute construction neuve est interdite. Les constructions existantes sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation en annexe du P.L.U.**

ARTICLE 8 : UNITES FONCIERES JOUXTANT LE DOMAINE PUBLIC DE LA SNCF

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES  
APPLICABLES  
POUR CHAQUE ZONE

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210706-DL2121383H1

# ZONE URBAINE GENERALE

La zone urbaine générale (UG) concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

La zone urbaine générale comprend les secteurs spécifiques suivant :

- UG1 : secteur de **centre-ville** (projet de restructuration du centre-ville afin de le reconnecter à la Vienne et le rendre plus attractif)
- UG2 : **tissus urbain mixte** à dominante de maisons individuelles (permettre la densification des secteurs déjà bâtis sans renier la qualité du cadre de vie)
- UG3 : **secteur à caractère patrimonial**. Il permet la réhabilitation et la restauration des constructions existantes. Les secteurs concernés sont : Juriol, la cité CGEP, Puy Neige et le Bournazeau. Un sous-secteur UG3c concerne l'ancienne cité ouvrière de la CGEP. Des règles architecturales précises sont définies sur ce secteur.
- UG4 : les **équipements publics spécifiques** (EHPAD, cimetière, ateliers municipaux, gens du voyage, l'ensemble des équipements sportifs : gymnase, stades, tennis, etc.)
- UG5 : **secteur de loisirs** (le site de la Sablière et de la base nautique ainsi que le site de pêche)

Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

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

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		UG1	UG2	UG3	UG3c	UG4	UG5
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	X	X	X	X	X
	Exploitations forestières	X	X	X	X	X	X
<b>Habitation</b>	Logement						
	Hébergement			X	X		
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail				X		X
	Restauration		X		X	X	
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				X		
	Hébergement hôtelier et touristique				X	X	
	Cinéma	X	X	X	X	X	X

REÇU EN PREFÉCTURE  
Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121383H1

		UG1	UG2	UG3	UG3c	UG4	UG5
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			X	X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X	X		X
	Equipements sportifs	X	X	X	X		
	Salle d'art et de spectacle				X	X	
	Autres équipements recevant du public						
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôts			X	X	X	X
	Industries			X	X	X	X
	Bureaux						X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X

*Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.*

## 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- **en sous-secteurs UG1, UG2 :**
  - o 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 et qu'elles ne génèrent pas de nuisances graves pour le voisinage.
  - o l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.
  - o les piscines
- **en sous-secteur UG1 :**
  - o une seule construction annexe, hors piscine, à l'habitation par logement à la date d'approbation du présent PLU.
- **en sous-secteurs UG3 et UG3c :**
  - o 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 et qu'elles ne génèrent pas de nuisances graves pour le voisinage.
  - o L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.
  - o L'aménagement et le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes.
  - o L'extension des constructions d'habitation principale.

11  
REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210706-DL2121383H1

- Une seule construction annexe, hors piscine, à l'habitation par logement à la date d'approbation du PLU.
- La construction de piscine est autorisée.
- **en sous-secteurs UG4 et UG5 :**
  - 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. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

	UG1	UG2	UG3 - UG3c	UG4	UG5
<b>Recul</b>	A l'alignement ou entre 0 et 3m sur 50% de la façade	Entre 3 et 6m sur au moins 50% de la façade.	Dans le cas d'une extension, dans le prolongement du bâti existant sans être dans la marge de recul	NR	NR
<b>Retrait</b>	En limite ou en recul de d'une distance de 1,90m minimum	En limite ou en recul de d'une distance de 1,90m minimum	En limite ou en recul de d'une distance de 1,90m minimum	NR	NR
<b>Emprise bâtie des constructions</b>	≤20m <sup>2</sup> (annexes)	≤20m <sup>2</sup> (annexes)	≤20m <sup>2</sup> (annexes) ≤40m <sup>2</sup> (extensions)	≤50m <sup>2</sup> (habitations)	≤50m <sup>2</sup> (habitations)
<b>Espace en pleine terre</b>	NR	30%	40%	NR	NR
<b>Coefficient biotope (bande de recul)</b>	0.5	0.5	NR	NR	NR
<b>Hauteur</b>	≤ 18m	≤12m	≤4m sauf dans la marge de recul ≤3m (annexes)	NR	Adaptation au contexte naturel

NR- non réglementé

### 2.1.1. Recul

#### Dans toutes les zones :

Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, les débords de toitures, les clôtures, les marquises, les auvents inférieurs à 20m<sup>2</sup> à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

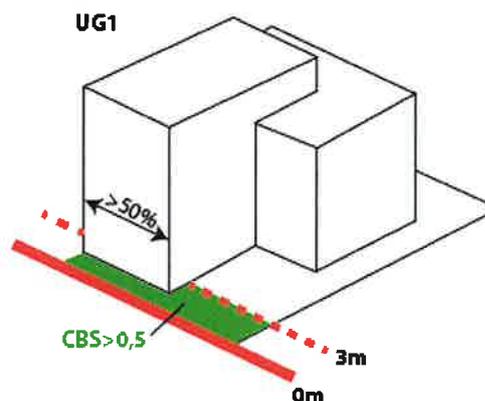
Sont également autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

#### Dans le secteur UG1 :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 3m par rapport à l'alignement, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue.

En cas de recul par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 3m devront avoir un coefficient biotope de surface (CBS) minimum de 0.5 (hors accès véhicules et piétons).

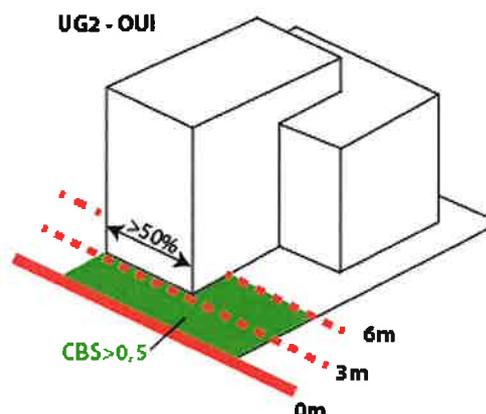


*Schéma illustratif – non réglementaire*

**Dans le secteur UG2 :**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en suivant un recul compris entre 3 et 6m, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue. Aucune partie de la construction ne pourra s'implanter entre 0 et 3m.

Les surfaces libres de constructions situées dans une bande allant de l'alignement à 6m devront avoir un coefficient biotope de surface (CBS) minimum de 0.5 (hors accès véhicules et piétons).



*Schéma illustratif – non réglementaire*

La règle d'implantation concernant les reculs en secteurs UG1 et UG2, ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets de surélévation et d'extension en continuité de l'existant, les constructions en second rang ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton ;
- Les annexes (réglementées ci-après)

Dans le cas d'une construction existante, hors annexes, occupant la bande de 0 à 6m, les constructions nouvelles peuvent s'implanter au-delà de cette bande.

En secteurs UG1, UG2, UG3 et UG3c, aucune implantation de piscine ou d'annexes ne peut être réalisée à moins de 3m de la voie ou emprise publique.

**En secteurs UG3 et UG3c :**

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

**Règles alternatives à l'ensemble des zones UG:**

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 :

- si l'exposition de la construction principale côté voie, est à dominante vers le Sud,
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,

- lorsque l'implantation des constructions, pour des raisons d'insertion paysagère et/ou de préservation des cônes de vues, ne peut pas être respectée,
- dans le cas de la reconstruction après démolition d'une construction implantée différemment de la règle,
- 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 d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)
- pour permettre la construction de bâtiments économes en énergie, notamment afin d'adapter l'implantation des constructions sur la parcelle à l'orientation la plus favorable.

### 2.1.2. Retrait

En zone UG1, UG2, UG3 et UG3c, l'implantation des nouvelles constructions ou des annexes est autorisée en limite séparative ou en retrait d'une distance de 1,90m minimum.

Concernant les piscines, le bassin (hors margelle) devra se situer à une distance de 1,90m minimum.

Dans les autres zones UG, le retrait n'est pas réglementé.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une extension de construction ou après une démolition, le projet pourra respecter la même implantation que le bâtiment existant.

### 2.1.3. Hauteur

La hauteur au faîtage maximum des constructions à usage d'habitation en zone UG1 est limitée à 18m, et en zone UG2, à 12m.

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

**En sous-secteurs UG1 et UG2**, pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade totale des constructions autorisées devra être inférieure ou égale à 3m. Pour les constructions liées à une activité et les entrepôts, la hauteur de façade totale devra être inférieure ou égale à 5m.

**En sous-secteur UG3**, la hauteur de façade des constructions annexes à l'habitation devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade totale des constructions autorisées devra être inférieure ou égale à 3m.

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

**En sous-secteur UG3c**, les extensions devront respecter la hauteur de la construction principale ou suivre la pente de la toiture de la construction principale.

#### 2.1.4. Emprise au sol / espace pleine terre

**En sous-secteurs UG1, UG2 et UG3**, pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. Les constructions annexes, ainsi que les piscines, devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale sauf contraintes techniques et/ou aménagements déjà existants sous réserve de justifications, dans la limite de 15m de la construction principale.

**En sous-secteurs UG1 et UG2**, pour les constructions liées à une activité et les entrepôts, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>.

**En sous-secteurs UG3 et UG3c**, pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher taxable existante de moins de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

Pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher taxable existante de plus de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

**En sous-secteur UG4 et UG5**, l'emprise bâtie des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations est limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le secteur UG2**, l'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à 30% de la superficie de l'unité foncière.

**Dans le secteur UG3**, l'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à 40% de la superficie de l'unité foncière.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément du patrimoine bâti repéré au plan de zonage (*Eglise, Centre aéré, maison avenue Jean Moulin*) ainsi que les constructions nouvelles doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifée à proximité d'un bâtiment ou d'un élément du patrimoine bâti repéré au plan de zonage, sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

L'emploi de la couleur blanche est interdit hors menuiseries et clôtures sauf en sous-secteurs UG3 et UG3c où le blanc est totalement interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit également, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

Le noir peut être autorisé si le projet architectural justifie ce choix.

En sous-secteur UG3c, les matériaux existants seront, dans la mesure du possible, à conserver.

### 2.2.2. Terrains et volumes

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain et dans ce cas les mouvements de terre (déblais et remblais) doivent être réduits au maximum. Ainsi, les remblais de type "taupinière", consistant à ramener des terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades doivent être réduits au maximum à 0,50 m du sol naturel tout en veillant à leur bonne intégration paysagère. Ils sont totalement interdits sur un terrain plat.

Les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites.

Pour les surélévations des constructions existantes à l'approbation du présent PLU, elles devront respecter la volumétrie du bâti existant.

En **secteur UG5**, le projet devra être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives paysagères, à mettre en valeur les éléments patrimoniaux constituant les caractéristiques du lieu. L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, 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 ou les espaces publics.

### 2.2.3. Toitures

Les conduits divers de ventilation sont généralement groupés en plan. On veillera à ce que leur souche en toiture soit convenablement traitée (matériaux, couleurs) et simple, sans aspirateurs inutiles. Il faut éviter la répétition systématique. Les locaux de machinerie des collectifs doivent être intégrés à l'architecture du projet.

Sauf contraintes techniques, les installations techniques situées en toiture (conduits et gaines de ventilation par exemple) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Pour les extensions des constructions existantes, la pente, la nature et la couleur de la toiture seront en harmonie avec l'existant.

En **sous-secteur UG3c**, aucune modification de toiture des constructions existantes ne sera autorisée. Les extensions des constructions existantes devront respecter la pente principale. Les toitures terrasses sont interdites en sous-secteur UG3c.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-007-248719312-20210706-DL2121363H1

#### 2.2.4. Ouvrages divers

Les garde-corps entre tableaux ou de balcons ou de loggias, à réaliser en serrurerie, le seront avec le plus grand souci de simplicité de mise en forme.

Les portails et portillons d'entrée sont soumis aux mêmes conditions.

En **secteurs UG3 et UG3c**, les caractéristiques de l'architecture historique du quartier (pierres apparentes, volets battants, œil de bœuf, vitraux, pans de bois apparents, cour pavée, etc.) devront être maintenues sauf raisons techniques.

#### 2.2.5. Façades

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conformes au nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible, le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Sauf contraintes techniques, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation ou de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### 2.2.6. Clôtures

Les clôtures participent à l'architecture et à l'environnement ; dès lors, elles seront soumises aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles auxquelles les murs et les façades sont soumis.

La hauteur maximum des clôtures sur voie est de 1,50 m. Sur les limites séparatives du terrain, elle est autorisée jusqu'à 1,70m. Ces hauteurs s'entendent hors mur de soutènement des terres et à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante, notamment pour tenir compte de la pente du terrain (création de redans).

En cas de reconstruction d'une clôture déjà existante, une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre son insertion dans l'environnement.

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, respectant les prescriptions de l'article 2.3.1 du présent règlement.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

#### 2.2.7. Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles et les clôtures doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

- de la composition des façades limitrophes
- des rythmes horizontaux
- de la volumétrie des toitures

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

### 2.2.8. Les constructions existantes

De manière générale, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doit être adaptée aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Dans les secteurs **UG1**, **UG3** et **UG3c**, les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions existantes :

- pour les constructions comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension doivent notamment tenir compte des éléments de composition dominants, lignes de modénature, de la qualité des matériaux, traitement des toitures.
- dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.
- La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### 2.2.9. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables, peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

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. Ainsi, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des parcs et jardins protégés est interdit.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles devront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (voir annexes du PLU).

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelles existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 2.4. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

### LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans un environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation, d'une restructuration ou d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES ATTENDU
Logements	1 place minimum par logement en dehors des surfaces closes et couvertes dédiées au stationnement
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement
Résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé Une notice détaillée justifiant les besoins devra être fournie
Commerces	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface plancher à partir de 120m <sup>2</sup> . Le nombre de places de stationnement peut être minoré par l'autorité compétente sur proposition du pétitionnaire.
Commerces de gros	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface plancher
Hébergements hôtelier, résidences services et de tourisme	1 place minimum pour 5 lits
Bureaux	1 place minimum par tranche de 120m <sup>2</sup> de surface plancher
Artisanat et industries	1 place minimum par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface plancher

Si le nombre de places exigé est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants : 500m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces, 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat et l'industrie.

A proximité des lignes de BHNS, les normes de stationnement pour les locaux à usage d'habitation devront inclure un coefficient de minoration de 20% par rapport aux exigences du secteur environnant.

Périmètres	Normes plafonds (bureaux, administrations)
A moins de 300m des stations BHNS	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface plancher
Autres périmètres	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface plancher

### **Mutualisation des stationnements**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

Les stationnements pourront être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

### **Véhicule électrique**

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 15 logements pour les opérations résidentielles
- 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux
- 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.

### **Réalisation des aires de stationnement**

A partir de la création de plus de 20 places de stationnement, au moins 70% du nombre des places réalisées devront être intégrés au volume de la construction.

### **STATIONNEMENT DES CYCLES**

#### **Dispositions générales**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0.75m<sup>2</sup>.

DESTINATION	NOMBRE D'EMPLACEMENT MINIMUM
Logements, y compris logements locatifs	1 emplacement minimum par logement pour

sociaux	les opérations de moins de 30 logements 1.5 emplacement minimum par logement pour les opérations de 30 logements et plus.
Résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs	1 emplacement minimum par lit
Bureaux, artisanat et industries	1 emplacement par tranche même incomplète de 150m <sup>2</sup>

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Il doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14m et pour les terrains existants situés à moins de 10m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës.

#### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du

projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités vertes et douces (sentés, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe et en respectant les prescriptions du Règlement du service gestionnaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent. Ces installations doivent être conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

#### b) Eaux pluviales :

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

### 3.5. Réseaux de communication numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de 12 logements et/ou de locaux à destination de bureaux d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6m<sup>2</sup> minimum. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette.

### 3.6. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que des composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

En zones UG1 et UG2, lors de la construction ou la réhabilitation d'un immeuble à destination d'habitation de 5 logements et plus, le stockage des déchets et des composteurs est prévu soit dans l'immeuble, dans un local clos ; soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.

# ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

La zone urbaine économique (UE) concerne les zones d'activités économiques présentes sur le territoire et regroupe les secteurs :

- Zone Economique du Chatenet
- Imerys
- Zone Economique de Maison Rouge
- Zone de Ventenat « ouest »

Ces secteurs comportent : activités tertiaires, ICPE, ventes de matériaux, équipements publics (gymnase de Maison Rouge, Syndicat Energies Haute-Vienne)

La zone urbaine économique UE1 correspond au secteur de Ventenat « est ».

Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		UE	UE1
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	Exploitations agricoles	X	X
	Exploitations forestières	X	X
<b>Habitation</b>	Logement		
	Hébergement	X	X
<b>Commerce et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121383H1

		UE	UE1
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôts		
	Industries		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

*Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.*

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

Recul	Entre 5 et 10m
Retrait	NR
Emprise bâtie	NR
Espace en pleine terre	40%
Hauteur	≤ 12 m

NR- non réglementé

### Règles alternatives :

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,

#### 2.1.1. Recul

Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

Sont également autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Le recul des constructions nouvelles devra être compris entre 5 et 10m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Cette règle ne concerne pas -les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.

Les surfaces libres de constructions situées dans la bande de recul devront avoir un coefficient biotope de surface (CBS) minimum de 0.5 (hors accès véhicules et piétons).

La règle générale d'implantation concernant les reculs ne concerne pas les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.2. Hauteur

La hauteur maximum au faîtage est de 12m.

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

#### 2.1.3. Emprise au sol / espace pleine terre

L'emprise bâtie des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations est limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'emprise bâtie est non réglementée dans les autres cas.

L'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à 20% de la surface de l'unité foncière pour l'ensemble des zones UE et UE1 sauf contraintes existantes et sous réserve de justifications.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

La pose de bardage en biais est proscrite.

Les teintes seront neutres, accrochant peu la lumière. Le blanc est interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

### 2.2.2. Terrains et volumes

Le volume de la construction doit être simple. Le volume principal doit rester le volume le plus important en termes de « masses ».

Pour des activités nécessitant impérativement des locaux distincts, les volumes seront traités avec la même architecture (finitions de façades) que le volume principal.

### 2.2.3. Toitures

Pour les constructions nouvelles, seules les toitures terrasses, mono-pente ou bi-pente à faible pente sont autorisées.

Pour les extensions des constructions existantes, la nature et la couleur de la toiture seront en harmonie avec l'existant.

Les matériaux seront dissimulés par la ligne d'acrotère.

### 2.2.4. Ouvrages divers

Les garde-corps entre tableaux ou de balcons ou de loggias, à réaliser en serrurerie, le seront avec le plus grand souci de simplicité de mise en forme.

Les portails et portillons d'entrée sont soumis aux mêmes conditions.

### 2.2.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de formes simples et harmonieuses formées de poteaux métalliques ou de grillage dont la hauteur n'excédera pas 2m, hors dispositifs d'intrusion, et constitueront un front uniforme le long de l'axe principal.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

## 2.2.6. Les aires de stockage, livraison, stationnement

Les stockages et dépôts de matériaux, produits et les aires de livraison sont intégrés de préférence au volume du bâtiment, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (voies primaire et secondaire du parc d'activités, rues et chemins). Ces aires doivent être délimitées par un écran bâti ou végétal.

Les aires de stationnement des poids lourds, livraisons et tout engin > à 3.5 tonnes sont localisées à l'arrière des bâtiments, sauf justification au regard de l'organisation des activités de l'entreprise et des possibilités techniques. Leur aménagement doit permettre de les intégrer au site de manière optimale, minimisant leur impact visuel depuis les espaces publics.

Des dispositifs de stationnement pour les deux roues doivent être prévus dans chaque propriété.

## 2.2.7. Les aires de déchets

Les conteneurs stockant les déchets en attente de collecte sont de préférence localisés à l'intérieur des bâtiments. En cas d'impossibilité technique, le stockage extérieur (pour tout type de déchets) est compris dans un enclos et ne doit pas être visible depuis l'espace public.

## 2.2.8. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables, peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Sauf impossibilité technique ou pour des motifs de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

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. Ainsi, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des parcs et jardins protégés est interdit.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles devront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (voir liste d'exemples en annexe du PLU)

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelles existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 2.4. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

### LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques. Une mutualisation de l'offre devra être recherchée.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans un environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation, d'une restructuration ou d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places nécessaires existantes aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES ATTENDU
Logements	1 place minimum par logement
Commerces	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface plancher à partir de 120m <sup>2</sup> .  Le nombre de places de stationnement peut être minoré par l'autorité compétente sur proposition du pétitionnaire.
Commerces de gros	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface plancher

REÇU EN PREFÉCTURE

le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_UE-087-248719312-20210708-DL2121583H1

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES ATTENDU
Bureaux	1 place minimum par tranche de 120m <sup>2</sup> de surface plancher
Artisanat et industries	1 place minimum par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface plancher

Si le nombre de places exigé est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants : 500m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces, 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat et l'industrie.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Il doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14m et pour les terrains existants situés à moins de 10m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës.

### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités vertes et douces (sentes, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe et en respectant les prescriptions du Règlement du service gestionnaire.

#### b) Eaux pluviales :

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

#### c) *Eaux usées industrielles :*

L'évacuation des eaux usées, d'origine industrielle ou assimilable, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité en charge de la collecte et du traitement. Le cas échéant, un dispositif de prétraitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place. Des traitements préalables particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

### 3.5. Réseaux de communication numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

### 3.6. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que les composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

# ZONE A URBANISER A COURT TERME

La zone à urbaniser à court terme correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation et où les réseaux sont présents en périphérie. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été dessinée sur chacun de ces secteurs. Les projets d'aménagement devront donc rechercher la compatibilité avec les OAP dessinées et la conformité avec les règles écrites dans le présent règlement.

La zone à urbaniser à court terme comprend les secteurs spécifiques suivants :

- **1AUG** : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation résidentielle et mixte. Il s'agit des secteurs du Chatenet, du centre-ville, de la rue Aristide Briand, des Terres de la Gare, et de la Route des Bardys.

- **1AUOAP1** : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation résidentielle et mixte mais qui ne comporte pas de règle écrite. Seules les prescriptions de l'OAP s'appliqueront aux projets d'aménagement.

- **1AUL** : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation de loisirs. Il s'agit de l'ancien site CGEP sur lequel un projet de reconversion en site culturel et de loisirs est en cours de réflexion.

- **1AUE** : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation économique. Il s'agit de parcelles situées au Nord de la commune en lien avec la zone économique de la Grande Pièce. Il est rappelé que la compétence économique est détenue par la Communauté Urbaine Limoges Métropole.

Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

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

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		1AUG	1AUL	1AUE
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	X	X
	Exploitations forestières	X	X	X
Habitation	Logement			
	Hébergement			X

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E.legalite.com

99\_DE-067-246719312-20210706-DL2121363H1

		1AUG	1AUL	1AUE
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			
	Commerce de gros	X	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Equipements sportifs	X		X
	Salle d'art et de spectacle			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X		
	Industries	X	X	
	Bureaux			
	Centre de congrès et d'exposition	X		X

*Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.*

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES  
Sont autorisées sous conditions :

- en sous-secteur 1AUG :
  - o les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine et qu'elles ne génèrent pas de nuisances graves pour le voisinage.
  - o l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.

- une seule construction annexe, hors piscine, à l'habitation par logement à la date d'approbation du PLU
- les piscines
- en sous-secteurs 1AUL et 1AUE :
  - les constructions de logements à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

	<b>1AUG</b>	<b>1AUL</b>	<b>1AUE</b>
<b>Recul</b>	Entre 3 et 6m sur au moins 50% de la façade.	NR	Entre 5 et 10 m
<b>Retrait</b>	En limite ou en recul de d'une distance de 1,90m minimum	NR	NR
<b>Emprise bâtie des constructions annexes hors piscine</b>	<20m <sup>2</sup>	NR	NR
<b>Espace en pleine terre</b>	30%	NR	40%
<b>Coefficient biotope</b>	0.5	NR	NR
<b>Hauteur</b>	≤ 12m	Adaptation aux usages futurs	≤ 12m

NR- non réglementé

#### 2.1.1. Recul

##### Dans toutes les zones :

Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

Dans la marge de recul, sont également autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, ainsi que les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

La règle générale d'implantation concernant les reculs ne concerne pas les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Règles alternatives :**

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 :

- si l'exposition de la construction principale côté voie, est à dominante vers le Sud,
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- lorsque l'implantation des constructions, pour des raisons d'insertion paysagère et/ou de préservation des cônes de vues, ne peut pas être respectée,
- dans le cas de la reconstruction après démolition d'une construction implantée différemment de la règle,
- 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 d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)
- pour permettre la construction de bâtiments économes en énergie, notamment afin d'adapter l'implantation des constructions sur la parcelle à l'orientation la plus favorable.

**Dans le secteur 1AUG :**

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, les débords de toitures, les clôtures, les marquises, les auvents inférieurs à 20m<sup>2</sup> à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en suivant un recul compris entre 3 et 6m, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue. Aucune partie de la construction ne pourra s'implanter entre 0 et 3m.

Les surfaces libres de constructions situées dans une bande allant de l'alignement à 6m devront avoir un coefficient biotope de surface (CBS) minimum de 0.5 (hors accès véhicules et piétons).

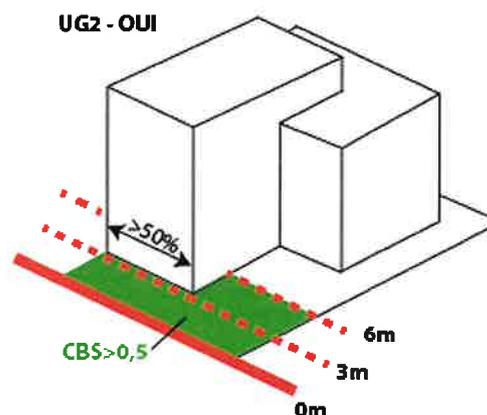


Schéma illustratif – non réglementaire

REÇU EN PREFECTURE  
le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-037-243719312-20210708-DL2121383H1

La règle d'implantation concernant les reculs en secteur 1AUG, ne concerne pas :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets de surélévation et d'extension en continuité de l'existant, les constructions en second rang ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.

Pour les piscines et les annexes, aucune implantation ne peut être réalisée à moins de 3m de la voie ou emprise publique.

**Dans le secteur 1AUL:**

Le recul est non règlementé.

**Dans le secteur 1AUE:**

Le recul des constructions nouvelles devra être compris entre 5 et 10m par rapport à l'alignement de la voie.

### 2.1.2. Retrait

En zone 1AUG, l'implantation des nouvelles constructions ou des annexes est autorisée en limite séparative ou en retrait d'une distance de 1,90m minimum.

Concernant les piscines, le bassin (hors margelle) devra se situer à une distance de 1,90m minimum.

Dans les autres zones 1AU, le retrait n'est pas réglementé.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une extension de construction ou après une démolition, le projet pourra respecter la même implantation que le bâtiment existant.

### 2.1.3. Hauteur

**Dans le secteur 1AUG :**

La hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation devra être inférieure ou égale à 12m.

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

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade totale des constructions autorisées devra être inférieure ou égale à 4m.

**Dans le secteur 1AUL :**

La hauteur au faîtage des constructions nouvelles devra s'adapter aux usages futurs.

**Dans le secteur 1AUE :**

La hauteur maximum au faîtage des constructions devra être inférieure ou égale à 12m.

## 2.1.4. Emprise au sol / espace pleine terre

### Dans le secteur 1AUG :

Pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. Les constructions annexes, ainsi que les piscines, devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale sauf contraintes techniques et/ou aménagements déjà existants sous réserve de justifications, dans la limite de 15m de la construction principale.

### Dans les secteurs 1AUE et 1AUL:

L'emprise bâtie des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations est limitée à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Dans le secteur 1AUG :

L'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à 30% de la superficie de l'unité foncière.

### Dans le secteur 1AUL :

Non réglementé

### Dans le secteur 1AUE :

L'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à 20% de la superficie de l'unité foncière sauf contraintes existantes et sous réserve de justifications.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifée à proximité d'un bâtiment ou d'un élément du patrimoine bâti repéré au plan de zonage, sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

### Dans les secteurs 1AUG et 1AUL :

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

L'emploi de la couleur blanche est interdit hors menuiseries et clôtures.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

**Dans le secteur 1AUE :**

La pose de bardage en biais est proscrite.

Les teintes seront neutres, accrochant peu la lumière.

Le blanc est interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

2.2.2. Terrains et volumes

**Dans les secteurs 1AUG et 1AUL :**

La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain et dans ce cas les mouvements de terre (déblais et remblais) doivent être réduits au maximum. Ainsi, les remblais de type "taupinière", consistant à ramener des terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades doivent être réduits au maximum à 0,50 m du sol naturel tout en veillant à leur bonne intégration paysagère. Ils sont totalement interdits sur un terrain plat.

Les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites.

**Dans le secteur 1AUE :**

Le volume de la construction doit être simple. Le volume principal doit rester le volume le plus important en termes de « masses ».

Pour des activités nécessitant impérativement des locaux distincts, les volumes seront traités avec la même architecture (finitions de façades) que le volume principal.

2.2.3. Toitures

**Dans les secteurs 1AUG et 1AUL :**

Les conduits divers de ventilation sont généralement groupés en plan. On veillera à ce que leur souche en toiture soit convenablement traitée (matériaux, couleurs) et simple, sans aspirateurs inutiles. Il faut éviter la répétition systématique. Les locaux de machinerie des collectifs doivent être intégrés à l'architecture du projet.

Sauf contraintes techniques, les installations techniques situées en toiture (conduits et gaines de ventilation par exemple) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

**Dans le secteur 1AUE :**

Seules les toitures terrasses, mono-pente ou bi-pente à faible pente sont autorisées.

#### 2.2.4. Ouvrages divers

Les garde-corps entre tableaux ou de balcons ou de loggias, à réaliser en serrurerie, le seront avec le plus grand souci de simplicité de mise en forme.

Les portails et portillons d'entrée sont soumis aux mêmes conditions.

#### 2.2.5. Façades

##### **Dans les secteurs 1AUG et 1AUL :**

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conformes au nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible, le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Sauf contraintes techniques, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation ou de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### 2.2.6. Clôtures

Les clôtures participent à l'architecture et à l'environnement ; dès lors, elles seront soumises aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles auxquelles les murs et les façades sont soumis.

##### **Dans le secteur 1AUG :**

La hauteur maximum des clôtures sur voie est de 1,50 m. Sur les limites séparatives du terrain, elle est autorisée jusqu'à 1,70m. Ces hauteurs s'entendent hors mur de soutènement des terres et à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante, notamment pour tenir compte de la pente du terrain (création de redans).

En cas de reconstruction d'une clôture déjà existante, une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre son insertion dans l'environnement.

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, respectant les prescriptions de l'article 2.3.1 du présent règlement.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

##### **Dans les secteurs 1AUL et 1AUE :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront de formes simples et harmonieuses composées de poteaux métalliques ou de grillage dont la hauteur n'excédera pas 2m, hors dispositifs d'intrusion, et constitueront un front uniforme le long de l'axe principal.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

### 2.2.7. Les constructions nouvelles

#### Dans le secteur 1AUG :

Les constructions nouvelles et les clôtures doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

- de la composition des façades limitrophes
- des rythmes horizontaux
- de la volumétrie des toitures

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

### 2.2.8. Les aires de stockage, livraison, stationnement et déchets

#### Dans le secteur 1AUE :

Les stockages et dépôts de matériaux, produits et les aires de livraison sont intégrés de préférence au volume du bâtiment, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (voies primaire et secondaire du parc d'activités, rues et chemins). Ces aires doivent être délimitées par un écran bâti ou végétal.

Les aires de stationnement des poids lourds, livraisons et tout engin >3.5 tonnes sont localisées à l'arrière des bâtiments, sauf justification au regard de l'organisation des activités de l'entreprise et des possibilités techniques. Leur aménagement doit permettre de les intégrer au site de manière optimale, minimisant leur impact visuel depuis les espaces publics.

Des dispositifs de stationnement pour les deux roues doivent être prévus dans chaque propriété privée.

Les conteneurs stockant les déchets en attente de collecte sont de préférence localisés à l'intérieur des bâtiments.

En cas d'impossibilité technique, le stockage extérieur (pour tout type de déchets) est compris dans un enclos et ne doit pas être visible depuis l'espace public.

### 2.2.9. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables, peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Sauf impossibilité technique ou pour des motifs de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

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. Ainsi, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des parcs et jardins protégés est interdit.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles devront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (voir liste d'exemples en annexe du PLU).

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelle existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 2.4. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

### LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans un environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation, d'une restructuration ou d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places nécessaires existantes aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans un environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

DESTINATION	NOMBRE DE PLACES ATTENDU
Logements	1 place minimum par logement en dehors des surfaces closes et couvertes dédiées au stationnement
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement
Résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementé Une notice détaillée justifiant les besoins devra être fournie
Commerces	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface plancher à partir de 120m <sup>2</sup> . Le nombre de places de stationnement peut être minoré par l'autorité compétente sur proposition du pétitionnaire.
Commerces de gros	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface plancher
Hébergements hôtelier, résidences services et de tourisme	1 place minimum pour 5 lits
Bureaux	1 place minimum par tranche de 120m <sup>2</sup> de surface plancher
Artisanat et industries	1 place minimum par tranche de 150m <sup>2</sup> de surface plancher

Si le nombre de places exigé est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants : 500m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces, 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat et l'industrie.

A proximité des lignes de BHNS, les normes de stationnement pour les locaux à usage d'habitation devront inclure un coefficient de minoration de 20% par rapport aux exigences du secteur environnant.

Périmètres	Normes plafonds (bureaux, administrations)
A moins de 300m des stations du BHNS	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface plancher
Autres périmètres	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface plancher

### **Mutualisation des stationnements**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

Les stationnements pourront être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

### **Véhicule électrique**

Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 15 logements pour les opérations résidentielles
- 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux
- 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.

### **Réalisation des aires de stationnement**

En zone 1AUG, à partir de la création de plus de 20 places de stationnement d'un seul tenant, au moins 70% du nombre des places réalisées devront être intégrés au volume de la construction.

## **STATIONNEMENT DES CYCLES**

### **Dispositions générales**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface plancher de plus de 250 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0.75m<sup>2</sup>.

DESTINATION	NOMBRE D'EMPLACEMENT MINIMUM
Logements, y compris logements locatifs sociaux	1 emplacement minimum par logement pour les opérations de moins de 30 logements  1.5 emplacement minimum par logement pour les opérations de 30 logements et plus.
Résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs	1 emplacement minimum par lit
Bureaux, artisanat et industries	1 emplacement par tranche même incomplète de 150m <sup>2</sup>

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Il doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte. Toutefois pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14m et pour les terrains existants situés à moins de 10m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës.

47  
REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210706-DL2121383H1

### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités vertes et douces (sentes, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe et en respectant les prescriptions du Règlement du service gestionnaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction doit disposer d'une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du Règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent. Ces installations doivent être conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

### b) Eaux pluviales :

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

En zones 1AUE et 1AUL, l'évacuation des eaux usées, d'origine industrielle ou assimilable, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité en charge de la collecte et du traitement. Le cas échéant, un dispositif de prétraitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.

## 3.5. Réseaux de communication numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de 12 logements et/ou de locaux à destination de bureaux d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6m<sup>2</sup> minimum. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette.

### 3.6. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que des composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

En zone 1AUG, lors de la construction ou la réhabilitation d'un immeuble à destination d'habitation de 5 logements et plus, le stockage des déchets et des composteurs est prévu soit dans l'immeuble, dans un local clos, soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.

# ZONE A URBANISER A LONG TERME – 2AU

La zone à urbaniser à long terme correspond à des réserves d'urbanisation à moyen ou long terme. Elles sont non équipées, et leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la fois à la réalisation des équipements en rapport avec les capacités d'accueil et à une évolution du PLU.

Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

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

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		2AU
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X
	Exploitations forestières	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
Commerce et activités de services	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Equipements sportifs	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X
	Industries	X
	Bureaux	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.

REÇU EN PREFÉCTURE  
le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20210708-DL2121383H1

## 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

Dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et naturelle du site :

- la réhabilitation, l'extension limitée des constructions existantes destinées à l'habitation sans création de nouveau logement,
- la construction d'une piscine par logement,
- la construction d'une seule annexe à l'habitation principale à la date d'approbation du présent PLU, hors piscine.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

#### 2.1.1. Recul et retrait

**De manière générale :**

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

#### 2.1.2. Hauteur

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m.

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

#### 2.1.3. Emprise au sol

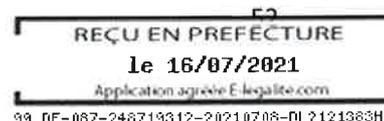
Les extensions à l'habitation principale ne pourront excéder 25% de la surface plancher dans la limite de 40m<sup>2</sup>.

Pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. Les annexes ainsi que les piscines devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet de bâtiment devra être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérées et notamment les zones humides. L'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.



### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Le blanc est interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

### 2.2.2. Terrains et volumes

Les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites.

Pour les surélévations des constructions existantes à l'approbation du présent PLU, elles devront respecter la volumétrie du bâti existant.

### 2.2.3. Toitures

Les installations techniques situées en toiture (conduits et gaines de ventilation par exemple) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Pour les extensions des constructions existantes, la nature et la couleur de la toiture seront en harmonie avec l'existant.

### 2.2.4. Façades

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conformes au nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible, le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation ou de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### 2.2.5. Clôtures

Les clôtures participent de l'architecture et de l'environnement ; dès lors, elles seront soumises aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles auxquelles les murs et les façades sont soumis.

La hauteur maximum des clôtures sur voie est de 1,50 m. Sur les limites séparatives du terrain, elle est autorisée jusqu'à 1,70m. Ces hauteurs s'entendent hors mur de soutènement des terres et à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante, notamment pour tenir compte de la pente du terrain (création de redans).

En cas de reconstruction d'une clôture déjà existante, une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre son insertion dans l'environnement.

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, respectant les prescriptions de l'article 2.3.1 du présent règlement.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

### 2.2.6. Constructions existantes

De manière générale, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

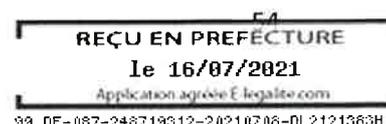
## 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

Une sur-trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et paysager notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ainsi, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des parcs et jardins protégés est interdit.

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

Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.



De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites.

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelle existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités verte et douces (sentes, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe.

Si inexistant, prévoir une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du Règlement du service d'assainissement non collectif (SPANC) compétent. Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

#### b) Eaux pluviales :

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

### 3.5. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

# ZONE AGRICOLE A

La zone agricole correspond aux secteurs de protection des terrains non urbanisés situés à l'Est de la commune, ainsi que les secteurs situés au Puy Lassagne et à la Dépesse qui sont englobés dans l'urbanisation.

Elle a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou pastorales.

A l'intérieur de cette zone, une sous-zone Am est ciblée plus particulièrement autour de la pratique du maraîchage. Elle correspond au secteur de la Dépesse.

Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

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

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		A et Am
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	
	Exploitations forestières	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Equipements sportifs	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Autres équipements recevant du public	X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X
	Industries	X
	Bureaux	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

*Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.*

## 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes :

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations destinés à l'exploitation agricole et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole
- La réhabilitation, l'extension limitée des constructions d'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- 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,
- La construction d'une seule annexe, hors piscine, à la date d'approbation du présent PLU, à l'habitation principale,
- La construction d'une piscine par habitation,
- 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 constructions nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA),
- La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » à condition que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage et l'économie des terres exploitées.

REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

	<b>A</b>	<b>Am</b>
<b>Recul</b>	Bâtiments agricoles – min 30m Maisons des agriculteurs – min 5m Annexes – min 3m	Bâtiments agricoles – min 10m Maisons des agriculteurs – min 5m Annexes – min 3m
<b>Retrait</b>	NR	NR
<b>Emprise bâtie des constructions annexes hors piscine</b>	<20m <sup>2</sup>	NR
<b>Hauteur</b>	Bâtiments agricoles ≤ 12m Constructions d'habitation ≤ 9m Annexes ≤ 4m	Bâtiments agricoles ≤ 6m Annexes ≤ 4m

NR – non règlementé

#### 2.1.1. Recul

**De manière générale :**

**En zone A**, les bâtiments de production doivent être implantés à un minimum de 30m de l'emprise du domaine public. **En zone Am**, cette limite est ramenée à 10m.

Les maisons d'habitation des agriculteurs doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. L'annexe à la maison d'habitation ainsi que la piscine devront être implantées à un minimum de 3 mètres de la voie ou emprise publique.

Dans le cas d'une extension de bâtiment agricole existant implanté en deçà du recul autorisé de 30 m, le projet d'extension devra respecter la même implantation que le bâtiment existant sans l'aggraver.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, les débords de toitures, les clôtures, les marquises, les auvents inférieurs à 20m<sup>2</sup> à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Sont également autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

### Règles alternatives :

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'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- 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 d'une configuration atypique ou complexe du terrain ou d'une contrainte réglementaire (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)

### 2.1.2. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes ainsi que les piscines devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale.

### 2.1.3. Hauteur

En **zone A**, la hauteur maximum au faîtage des bâtiments agricoles autorisés est de 12m. Les silos à grains ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation devra être inférieure ou égale à 9m.

En **zone Am**, la hauteur maximum des bâtiments agricoles autorisés est de 6m.

En **zones A et Am**, la hauteur de la construction annexe à l'habitation principale sera inférieure ou égale à 4m.

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

### 2.1.4. Emprise au sol

En **zones A et Am**, pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher taxable existante de moins de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

Pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher taxable existante de plus de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

Pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet de bâtiment devra être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérées et notamment les zones humides. L'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Le blanc est interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

Le noir peut être autorisé si le projet architectural justifie ce choix.

### 2.2.2. Terrains et volumes

Les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites.

Pour les surélévations des constructions existantes à l'approbation du présent PLU, elles devront respecter la volumétrie du bâti existant.

### 2.2.3. Toitures

Sauf contraintes techniques, les installations techniques situées en toiture (conduits et gaines de ventilation par exemple) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Pour les extensions des constructions existantes, la nature et la couleur de la toiture seront en harmonie avec l'existant.

#### 2.2.4. Façades

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conformes au nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible, le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Sauf contraintes techniques, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation ou de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### 2.2.5. Clôtures

Les clôtures participent de l'architecture et de l'environnement ; dès lors, elles seront soumises aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles auxquelles les murs et les façades sont soumis.

La hauteur maximum des clôtures sur voie est de 1,50 m. Sur les limites séparatives du terrain, elle est autorisée jusqu'à 1,70m. Ces hauteurs s'entendent hors mur de soutènement des terres et à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante, notamment pour tenir compte de la pente du terrain (création de redans).

En cas de reconstruction d'une clôture déjà existante, une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre son insertion dans l'environnement.

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, respectant les prescriptions de l'article 2.3.1 du présent règlement.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

#### 2.2.6. Constructions existantes

De manière générale, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### 2.2.7. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables, peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés au volume de la construction.

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

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

Une sur-trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et paysager notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Ainsi, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des parcs et jardins protégés est interdit.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Elles devront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (voir liste d'exemples en annexe du PLU).

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelles existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités verte et douces (sentes, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

#### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) Eaux usées :

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe.

Si inexistant, prévoir une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du Règlement du service d'assainissement non collectif (SPANC) compétent. Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

#### b) Eaux pluviales :

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.



Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

### 3.5. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que des composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

# ZONE NATURELLE N

La zone naturelle correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle correspond aux éléments naturels structurant du territoire : la forêt d'Anguernaud, la vallée du Cussou, le ruisseau du Palais, la Vallée de la Vienne

Elles se composent également de plusieurs sous-secteurs en fonction de leurs caractéristiques :

- Une zone Na qui reprend des espaces de biodiversité dans les milieux urbains. Dans ce sous-secteur seules sont autorisées les constructions de faibles dimensions et les équipements de plein air liés à la vocation du secteur et à son entretien (abris pour animaux, parcours santé, terrain de sport, ...)
  - Une zone Nh qui permet la réalisation de constructions dans le cadre d'un projet économique
  - Une zone Ner, zone naturelle pouvant accueillir des projets d'énergies renouvelables.
- Extrait du rapport de présentation – non réglementaire

## 1. FONCTIONS URBAINES

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

### 1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		N	Na	Nh	Ner
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X			X
	Exploitations forestières		X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	X		X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	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	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées				

REÇU EN PREFÉCTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_GE-067-248719312-20210708-DL2121383H1



		N	Na	Nh	Ner
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X	X
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X	X	X	X
	Industries	X	X	X	X
	Bureaux	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

*Note de compréhension du tableau : les croix correspondent aux occupations et utilisations du sol interdites.*

## 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

Dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et naturelle du site :

- la réhabilitation, l'extension limitée des constructions existantes destinées à l'habitation sans création de nouveau logement,
- la construction d'une piscine par habitation,
- la construction d'une seule annexe à l'habitation principale à la date d'approbation du présent PLU, hors piscine.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilées
- en sous-secteur Na, les constructions et équipements de plein air liés à la vocation du secteur
- en sous-secteur Nh, les constructions liées à la vocation du secteur
- En secteur Ner, seuls sont autorisés : l'ensemble des constructions, ouvrages et équipements techniques d'infrastructures d'énergies renouvelables nécessaires au bon fonctionnement de parcs photovoltaïques (sous station électrique, postes de transformation, postes de livraison, réseaux, bâtiments dédiés au personnel de maintenance et à l'accueil du public.... ), les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol nécessaires à la mise en service des équipements techniques d'infrastructures d'énergie renouvelable nécessaires au bon fonctionnement de parcs photovoltaïques et à leur raccordement aux réseaux électriques.

REÇU EN PREFECTURE

le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 2.1. REGLES MORPHOLOGIQUES

	<b>N</b>	<b>Na</b>	<b>Nh</b>	<b>Ner</b>
<b>Recul</b>	Annexes – min 3m	NR	NR	NR
<b>Retrait</b>	NR	NR	NR	NR
<b>Emprise bâtie des constructions hors piscine</b>	<20m <sup>2</sup>	Emprise cumulée des constructions max 40m <sup>2</sup>	Emprise cumulée des constructions max 80m <sup>2</sup>	NR
<b>Hauteur</b>	Annexes ≤ 4m	Constructions ≤ 3m	Constructions ≤ 7m	NR

NR : non réglementé

#### 2.1.1. Recul

##### De manière générale :

L'annexe à la maison d'habitation ainsi que la piscine devront être implantées à un minimum de 3 mètres de la voie ou emprise publique.

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

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, les débords de toitures, les clôtures, les marquises, les auvents inférieurs à 20m<sup>2</sup> à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Sont également autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

**Règles alternatives :**

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'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- pour la réalisation d'équipements 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 d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)

### 2.1.2. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes ainsi que les piscines devront intégralement être situées à moins de 10m de la construction principale.

### 2.1.3. Hauteur

En **zone N**, pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m.

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

En **sous-secteur Na**, les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 3m.

En **sous-secteur Nh**, les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 7m.

#### 2.1.4. Emprise au sol

En zone N, pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher existante taxable de moins de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

Pour les extensions à l'habitation principale d'une surface de plancher taxable existante de plus de 100m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la surface de plancher taxable existante dans la limite de 40m<sup>2</sup>, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU.

Pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

En sous-secteur Na, l'emprise bâtie cumulée des constructions devra être inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.

En sous-secteur Nh, l'emprise bâtie cumulée des nouvelles constructions devra être inférieure ou égale à 80m<sup>2</sup>.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet de bâtiment devra être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérées et notamment les zones humides. L'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

### 2.2.1. Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Le blanc est interdit.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit, sauf dans le cas d'équipements installés dans la perspective du développement de la production des énergies renouvelables.

### 2.2.2. Terrains et volumes

Les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites. Pour les surélévations des constructions existantes à l'approbation du présent PLU, elles devront respecter la volumétrie du bâti existant.

### 2.2.3. Toitures

Sauf contraintes techniques, les installations techniques situées en toiture (conduits et gaines de ventilation par exemple) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Pour les extensions des constructions existantes, la nature et la couleur de la toiture seront en harmonie avec l'existant.

### 2.2.4. Façades

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conformes au nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible, le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades.

Sauf contraintes techniques, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation ou de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### 2.2.5. Clôtures

Les clôtures participent de l'architecture et de l'environnement ; dès lors, elles seront soumises aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles auxquelles les murs et les façades sont soumis.

La hauteur maximum des clôtures sur voie est de 1,50 m. Sur les limites séparatives du terrain, elle est autorisée jusqu'à 1,70m. Ces hauteurs s'entendent hors mur de soutènement des terres et à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante, notamment pour tenir compte de la pente du terrain (création de redans).

En cas de reconstruction d'une clôture déjà existante, une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre son insertion dans l'environnement.

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, respectant les prescriptions de l'article 2.3.1 du présent règlement.

La maille du grillage devra être le plus large possible afin de faire passer la petite faune locale. Si toutefois cela n'était pas possible, un dispositif de franchissement tous les 30m au maximum devra être intégré.

### 2.2.6. Constructions existantes

De manière générale, les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et

architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

### 2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

Une sur-trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et paysager 300essences. Elles devront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. Les haies monospécifiques composées de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (voir liste d'exemples en annexe du PLU).

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

Les arbres et massifs de hautes tiges, fossés, talus, terrasses naturelles existants doivent être maintenus et entretenus afin de préserver leur fonctionnement écologique, biologique et leur caractère paysager et patrimonial.

Les constructions et aménagements doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre l'infiltration et la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1. Les accès

Tout accès doit être adapté à l'opération et doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.2. La voirie

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus. Leurs caractéristiques techniques et paysagères doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Dans la mesure du possible, elles doivent être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Les perméabilités verte et douces (sentes, venelles, liaisons douces intra-quartiers sans circulation automobile) ne peuvent, à elles seules, constituer la desserte d'un terrain d'assiette du projet.

#### 3.3. Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation autorisée ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration et le Règlement du service gestionnaire.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

### 3.4. Réseaux d'assainissement

#### a) *Eaux usées :*

Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public lorsqu'il existe.

Si inexistant, prévoir une installation d'assainissement non collectif réglementaire et conformément aux dispositions du Règlement du service d'assainissement non collectif (SPANC) compétent. Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.

#### b) *Eaux pluviales :*

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Règlement du service gestionnaire et du zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole Communauté Urbaine (annexé au présent PLU).

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, et conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les aménagements devront intégrer des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En cas de réseau de type unitaire, le raccordement ne sera possible que dans la mesure où la solution de gestion à la parcelle ne serait pas viable en matière technico économique.

L'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle du projet devra être géré dans son emprise. Les eaux pluviales sur les surfaces imperméables (voie interne d'accès, terrasse, cour,...) doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, leur rétention sur la parcelle est à la charge du constructeur. Si la perméabilité des sols ne permet pas de rétention à la parcelle, le constructeur devra obtenir l'autorisation de rejet des eaux pluviales au milieu naturel par servitude jusqu'à l'exutoire et après accord du propriétaire dudit exutoire, dans le respect de la législation sur l'eau en vigueur.

Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.



### 3.5. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que des composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

77  
REÇU EN PREFECTURE

Le 16/07/2021

Application agréée E-legalite.com

