



MAIRIE DE  
SOLIGNAC

## 4. REGLEMENT



BUREAU D'ÉTUDES  
CABINET D'AUDIT JURIDIQUE

Délibération en Conseil Municipal lançant la procédure : 22/06/2015

Projet Arrêté en Conseil Communautaire : 26/06/2019

PLU Approuvé en Conseil Communautaire : 18/02/2020

**SOMMAIRE**

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE .....	7
ZONE URBAINE GENERALES .....	8
ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS .....	19
ZONE A URBANISER A COURT TERME .....	27
ZONE A URBANISER A LONG TERME .....	37
ZONE AGRICOLE .....	38
ZONE NATURELLE .....	47

# DISPOSITIONS GENERALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

Il s'applique également :

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

## 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 :

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

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

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

- Article L111-7 : « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :  
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;  
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;  
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;  
4° Aux réseaux d'intérêt public.  
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »
- Article L111-8 : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »
- Article L111-10 : « Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

### **Autres législations**

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

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

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

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

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

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

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

### **Réglementation relative aux vestiges archéologiques**

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

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

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

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

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

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

### **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 R421-28 du Code de l'Urbanisme).

### **Éléments 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.

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

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

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

### **Travaux sur bâti existant**

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

### **Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives**

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de Solignac 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 celles-ci seront validées par l'autorité compétente.

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.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines :
  - o U1 : secteur du centre-ville historique
  - o U2 : tissu urbain mixte à dominante de maisons individuelles
  - o U3 : l'urbanisation dans les villages
  - o UE : zones urbaines à vocation d'équipements
- des zones à urbaniser 1AU dites zones à urbaniser à court terme déclinées en fonction de leurs vocations futures :
  - o 1AU : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation résidentielle.
  - o 1AUE : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation d'équipements.
- 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.

#### **ARTICLE 5 : 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 6 : ZONE INONDABLE**

Dans la zone inondable de la Vallée de la Briance, 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 7 : 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

# ZONE URBAINE (U)

La zone urbaine concerne l'ensemble du territoire urbanisé sur lequel de nouvelles constructions sont autorisées. 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 comprend les secteurs spécifiques suivant :

- U1 : secteur du **centre historique** compris dans le périmètre modifié des MH et donc soumis pour avis conforme de l'ABF,
- U2 : **tissus urbain mixte** à dominante de maisons individuelles (permettre la densification des secteurs déjà bâtis sans renier la qualité du cadre de vie), 90% de cette zone se situe dans le périmètre modifié des monuments historiques et est donc soumis pour avis conforme de l'ABF,
- U3 : **tissus urbain situé dans les villages** de Leycure, Chervaix, La Plagne et La Reynie.

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 :

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

	public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X	X	
	Industrie			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition		X	X

Note de compréhension du tableau : les croix précisent les interdictions.

## 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- dans l'ensemble des zones U :
  - o les constructions si elles sont à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et extensions
  - o les piscines
- en sous-secteurs U1, U2 :
  - 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'activités urbaine.
  - o l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes.

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

### 2.1. REGLE MORPHOLOGIQUE

	U1	U2	U3
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	A l'alignement ou suivant un recul de 0 à 3m.	Entre 3 et 6m sur au moins 50% de la façade.	Entre 5 et 10m sur au moins 50% de la façade.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	NR	NR	NR
<b>Emprise bâtie des constructions annexes hors piscine</b>	<30m <sup>2</sup>	<30m <sup>2</sup>	<30m <sup>2</sup>
<b>Espace en pleine terre</b>	NR	30%	30%
<b>Coefficient biotope</b>	NR	NR	NR
<b>Hauteur des constructions d'habitation</b>	En harmonie avec la dominante de la rue	≤9m	≤9m

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. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### **Dans toutes les zones U :**

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 inférieur à 20m<sup>2</sup> à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

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

La règle d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets d'extension et de surélévation, 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.

#### **Dans le secteur U1 :**

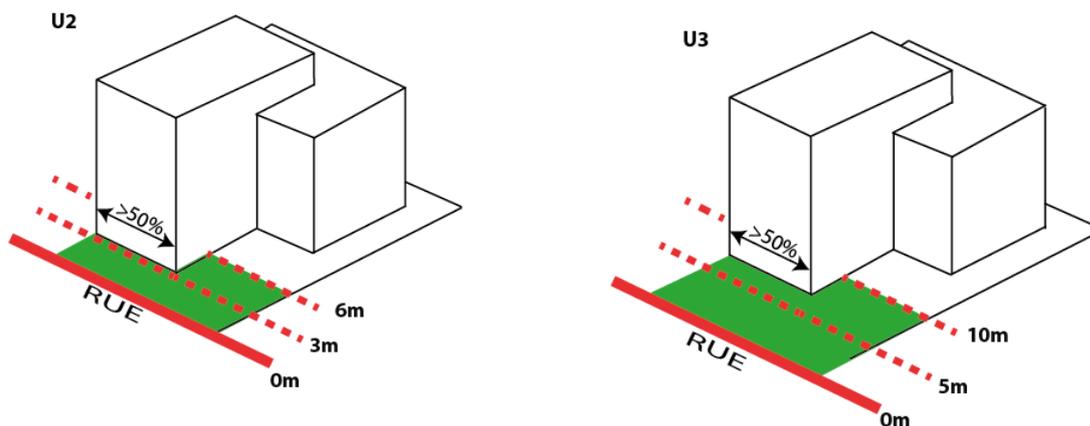
Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul de 0 à 3m par rapport à l'alignement.

#### **Dans le secteur U2 :**

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

#### **Dans le secteur U3 :**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en suivant un recul compris entre 5 et 10 m, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue. Aucune partie de la construction ne pourra s'implanter entre 0 et 5 m.



*Schémas illustratifs – non réglementaire*

### **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,
- 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,
- 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 des questions de faisabilité technique (réalisation d'un assainissement autonome par exemple).

## 2.1.2. Hauteur des constructions

### **Dispositions communes à toutes les zones U :**

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

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m. Pour les constructions liées à une activité et les entrepôts, la hauteur de façade totale devra être inférieure ou égale à 5m.

### **Règles alternatives :**

En zone U1, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec la dominante de la rue.

En zones U2 et U3, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9m.

En zone U2, la hauteur des constructions à usage économique ne devra pas dépasser 9m.

### 2.1.3. Emprise bâtie / espace pleine terre

#### **Dispositions communes à toutes les zones U :**

Les extensions de l'habitation principale d'une surface plancher existante de moins de 100m<sup>2</sup> ne pourront excéder 50% de celle-ci, toutes extensions confondues depuis la date d'approbation du présent PLU

Les extensions relatives à une habitation principale d'une surface plancher de plus de 100m<sup>2</sup> ne pourront être supérieures à 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 30m<sup>2</sup>. Pour les constructions liées à une activité et les entrepôts, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup>.

**En zones U2 et U3**, l'espace en pleine terre ne pourra être inférieur à 30% de la superficie de l'unité foncière.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément du patrimoine bâti repéré au plan de zonage ainsi que les constructions nouvelles doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens, doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.

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 terme 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.

### 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.

### 2.2.3. Toitures

Les matériaux autorisés pour les couvertures sont les tuiles canal ou romane, en terre cuite de teinte rouge vieilli. Les tons mêlés ou panachés sont interdits.

Dans le cadre de la réalisation d'annexes ou d'extension, les toitures terrasses sont autorisées.

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 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.

### 2.2.4. Ouvertures

Les rythmes des ouvertures doivent être verticaux sauf pour les portes fenêtres, les fenêtres coulissantes ou les portes de garage.

Les ouvertures doivent être de préférence alignées sur le même axe. Leurs proportions doivent être plus hautes que larges.

En zone U1, dans le cas de travaux de restauration, agrandissement et/ou transformations sur des bâtiments existants, les ouvertures d'origine doivent être conservées. La création de nouvelles ouvertures doit être limitée au strict nécessaire dans le même style et le respect des proportions des ouvertures existantes.

Les portes en bois doivent être maintenues ou remplacées à l'identique.

Les tons des menuiseries seront choisis dans le nuancier départemental du CAUE.

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. Les coffrets ne doivent pas être visible depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles deviennent une des composantes de la toiture. Leur châssis devra être encastré dans la toiture.

### 2.2.5. 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.

### 2.2.6. Façades

Les coloris des façades seront conformes au nuancier départemental du CAUE de la Haute-Vienne.

Le bardage bois ne sera pas traité en vernis brillant.

Sont également interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

En sous-secteur U1, dans le cas de travaux de restauration, agrandissement et/ou transformation du bâti existant, les pans de bois devront être maintenus sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les maçonneries de remplissage recevront un enduit de même nature et de même teinte à celui des maçonneries de moellons.

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.

### 2.2.7. Les façades commerciales

En sous-secteurs U1 et U2, les vitrines doivent respecter l'architecture des constructions qui l'accueillent : leurs proportions doivent être en rapport avec celles de la façade. La hauteur de l'ouverture ne doit pas dépasser celle du rez-de-chaussée.

Les matériaux employés doivent être en harmonie avec l'ensemble de l'immeuble.

### 2.2.8. 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.

Les haies plantées monospécifiques sont interdites. (voir 2.3.1)

La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, hors mur de soutènement des terres et/ou à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.

### 2.2.9. 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.

### 2.2.10. 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 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.

Dans le secteur U1, 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.

### 2.2.11. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective 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.

## 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.

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.

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

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

### 2.3.2. Traitement paysager

Doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager : les cheminements, voiries et espaces de stationnement.

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.

Le revêtement et/ou la conception des espaces de stationnement devra être paysager. Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 2.4. CONDITIONS RELATIVE AU STATIONNEMENT

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

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

## 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

### 3.1.1. 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.

### 3.1.2. 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.

### 3.1.3. 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.

### 3.1.4. 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.

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.

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.

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

### 3.1.5. Réseaux de communication numérique

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

### 3.1.6. 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 U1 et U2, 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 D'EQUIPEMENTS (UE)

La zone urbaine à vocation d'équipements. Elle correspond au stade et au multi-accueil.

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 :

		<b>UE</b>
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 activité de service	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	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salle d'art et de spectacle	X
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X
	Industrie	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Note de compréhension du tableau : les croix précisent les interdictions.

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

### 2.1. REGLE MORPHOLOGIQUE

	UE
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	A minimum 5m
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Soit sur limite / soit à minimum 3m
<b>Emprise bâtie des constructions</b>	NR
<b>Espace en pleine terre</b>	30%
<b>Coefficient biotope</b>	NR
<b>Hauteur des constructions</b>	≤15m au faîtage

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. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

#### **Règle alternative :**

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

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction neuve doit être implantée soit sur une limite séparative, soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage, sans jamais être inférieur à 3m.

### 2.1.3. Hauteur des constructions

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

Pour les constructions nouvelles, la hauteur totale de devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

### 2.1.4. Emprise bâtie / espace pleine terre

L'emprise bâti n'est pas réglementée.

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

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 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.

Les teintes seront neutres, accrochant peu la lumière.

Le blanc ainsi que 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

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.

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

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

### 2.2.3. Toitures

Pour les constructions nouvelles, les toitures seront réalisées à 2 pans Les toitures en terrasses ou mono-pentes à faible pente sont autorisées. Celles-ci peuvent être végétalisées.

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

Les matériaux autorisés pour les couvertures sont les tuiles canal ou romane, en terre cuite de teinte rouge vieilli. Les tons mêlés ou panachés sont interdits.

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.

#### 2.2.4. Façades

Les coloris des façades seront conformes au nuancier départemental du CAUE de la Haute-Vienne.

Le bardage bois est autorisé. Il ne sera pas traité en vernis brillant.

Sont également interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, les matériaux brillants non traités tel que la bac acier, les enduits au ciment gris ou blanc.

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 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.

Les haies plantées monospécifiques sont interdites. (voir 2.3.1)

La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, hors mur de soutènement des terres et/ou à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.

#### 2.2.6. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective 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 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.

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.

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.

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.

Le revêtement et/ou la conception des espaces de stationnement devra être paysager. Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 2.4. CONDITIONS RELATIVE AU STATIONNEMENT

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

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.

## 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.

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.

#### *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.

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.

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.

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 conçues de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieur 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 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 A URBANISER A COURT TERME (1AU)

La zone à urbaniser à court terme correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation et où les réseaux sont présents. Une 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 suivant :

- **1AU** : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation résidentielle. Il s'agit des secteurs de la Gendarmerie, de la Gare, des Petites Vignes, de la Reynie et de La Plagne. Le secteur situé Avenue St Eloi est identifié dans une zone spécifique 1AUb
- **1AUE** : secteur ouvert à l'urbanisation à court terme à vocation mixte d'équipements et d'économie. Il s'agit des parcelles situées avenue St Eloi avant le cimetière.

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 :

		<b>1AU</b>	<b>1AUb</b>	<b>1AUE</b>
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	X	X
	Exploitations forestières	X	X	X
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X	X	X
	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration	X	x	
Commerce et activité de service	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	x	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées			
	Etablissements d'enseignement,	X	X	

	de santé et d'action sociale			
	Equipements sportifs	X	X	
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X	X	X
	Industrie	X	X	X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Note de compréhension du tableau : les croix précisent les interdictions.

## 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- dans l'ensemble des zones 1AU et 1AUb :
  - o les constructions si elles sont à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et extensions
  - o les piscines

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

### 2.1. REGLE MORPHOLOGIQUE

	1AU	1AUb	1AUE
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Entre 3 et 6m sur au moins 50% de la façade.	A minimum 6 m de l'alignement de la voie	A minimum 5m de l'alignement de la voie
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	NR	NR	Soit sur limite / soit à minimum 3m
<b>Emprise bâtie des constructions annexes hors piscine</b>	<30m <sup>2</sup>	<30m <sup>2</sup>	NR
<b>Espace en pleine terre</b>	30%	<30m <sup>2</sup>	30%
<b>Coefficient biotope</b>	NR	NR	NR
<b>Hauteur des constructions d'habitation</b>	≤9m	≤9m	≤12m

NR- non réglementé

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

La règle d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les projets d'extension et de surélévation, 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.

#### **Dans les secteurs 1AU :**

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

#### **Dans le secteur 1AUb :**

Les nouvelles constructions d'habitation doivent s'implanter en suivant de minimum 6 m.

#### **Dans le secteur 1AUE:**

Le recul des constructions nouvelles devra être d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

#### **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'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,
- 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 des questions de faisabilité technique (réalisation d'un assainissement autonome par exemple).

## 2.1.2. Hauteur des constructions

#### **Dispositions applicables aux zones 1AU et 1AUb :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 9m.

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

**Dispositions applicables à la zone 1AUE :**

Pour les constructions nouvelles, la hauteur totale de devra pas excéder 12 mètres au faîtage.

### 2.1.3. Emprise bâtie / espace pleine terre

**Dispositions applicables aux zones 1AU et 1AUb :**

Pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.

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

**Dispositions applicables à la zone 1AUE:**

L'emprise bâti n'est pas réglementée.

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

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

**Pour l'ensemble des zones 1AU, 1AUb et 1AUE :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.
- Tout pastiche d'architecture typique d'une autre région est interdit.
- 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 terme 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.

Dans les secteurs 1AUE, les teintes seront neutres, accrochant peu la lumière. Le blanc ainsi que 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

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.

En **secteur 1AU**, les architectures imitant des styles traditionnels étrangers à la commune sont interdites.

En **secteur 1AUE**, le volume de la construction doit être simple. Le volume principal doit rester le volume le plus important en termes de « masses ».

### 2.2.3. Toitures

#### **En secteurs 1AU et 1AUb :**

- Dans le cadre de la réalisation d'annexes ou d'extension, les toitures terrasses sont autorisées.

En **secteur 1AUE**, les toitures seront réalisées à 2 pans. Les toitures en terrasses ou mono-pentes à faible pente sont autorisées. Celles-ci peuvent être végétalisées.

#### **Dans toutes les zones :**

- Les matériaux autorisés pour les couvertures sont les tuiles canal ou romane, en terre cuite de teinte rouge vieilli. Les tons mêlés ou panachés sont interdits.
- 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 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.

### 2.2.4. Ouvertures

#### **En secteurs 1AU et 1AUb :**

- Les rythmes des ouvertures doivent être verticaux sauf pour les portes fenêtres, les portes coulissantes et les portes de garage.
- Les ouvertures doivent être de préférence alignées sur le même axe. Leurs proportions doivent être plus hautes que larges.
- Les tons des menuiseries seront choisis dans le nuancier départemental du CAUE.
- 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. Les coffrets ne doivent pas être visible depuis l'espace public.
- Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles deviennent une des composantes de la toiture. Leur châssis devra être encastré dans la toiture.

### 2.2.5. Façades

Les coloris des façades seront conformes au nuancier départemental du CAUE de la Haute-Vienne.

Le bardage bois ne sera pas traité en vernis brillant.

Sont également interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

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.

### 2.2.6. Les façades commerciales

En **secteur 1AUE**, les vitrines doivent respecter l'architecture des constructions qui l'accueillent : leurs proportions doivent être en rapport avec celles de la façade. La hauteur de l'ouverture ne doit pas dépasser celle du rez-de-chaussée.

Les matériaux employés doivent être en harmonie avec l'ensemble de l'immeuble.

### 2.2.7. 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.

Les haies plantées monospécifiques sont interdites. (voir 2.3.1)

La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, hors mur de soutènement des terres et/ou à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.

### 2.2.8. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective 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 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.

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.

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.

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.

Le revêtement et/ou la conception des espaces de stationnement devra être paysager. Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 2.4. CONDITIONS RELATIVE AU STATIONNEMENT

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

En **zone 1AUb**, le stationnement devra être prévu à l'intérieur de l'unité foncière.

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

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.

## 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.

En **zone 1AUE**, 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.

*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.

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.

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.

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 conçues de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieur 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 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 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 encore non équipées, et leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la fois par la réalisation des équipements en rapport avec les capacités d'accueil et par une modification du PLU.

Il existe une construction en plein milieu d'une zone 2AU.

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 :

		<b>2AU</b>
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 activité de service	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
	Industrie	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

Note de compréhension du tableau : les croix précisent les interdictions.

# ZONE AGRICOLE (A)

La zone agricole correspond aux secteurs de protection des terrains non urbanisés situés sur la commune.

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.

Une sous-zone Ab avait été matérialisé pour le bâtiment de Solibio afin de cadrer son implantation par rapport à la route, sa hauteur et son emprise au sol. Finalement, comme le projet n'est pas suffisamment avancé, le secteur sera zoné en N puis modifié après EP si le projet est plus abouti.

Une sous-zone Ah a été matérialisé autour d'un projet touristique situé au Pont Rompu.

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 :

		<b>A</b>	<b>Ah</b>
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X
	Exploitations forestières	X	X
Habitation	Logement		
	Hébergement	X	
	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
Commerce et activité de service	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X	X
	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	X	X

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

Note de compréhension du tableau : les croix précisent les interdictions.

## 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,
- 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,
- La construction d'une piscine par construction d'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),
- 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,
- La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage et l'économie des terres exploitées.
- En sous-secteur Ah, 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. REGLE MORPHOLOGIQUE

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les maisons d'habitation des agriculteurs doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'emprise publique des voies.

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

#### **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,
- 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

Pour les constructions annexes à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être intégralement situées à moins de 20m de la construction principale.

La construction de piscine est autorisée à condition qu'elle soit située intégralement à moins de 20m de l'habitation principale.

### 2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximum des bâtiments agricoles autorisés est de 12m.

En zones A et Ah, la hauteur maximum des constructions à usage d'habitation devra être inférieure ou égale à 9m au faîtage.

En zones A et Ah, 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 bâtie / espace pleine terre

Les extensions à l'habitation principale ne pourront excéder 50% 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 30m<sup>2</sup>.

En zone Ah, l'emprise bâtie cumulée des nouvelles constructions devra être inférieure ou égale à 250m<sup>2</sup>.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet de bâtiment devra être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives paysagères. 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.

### 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.

### 2.2.3. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux autorisés pour les couvertures sont les tuiles canal ou romane, en terre cuite de teinte rouge vieilli. Les tons mêlés ou panachés sont interdits.

Dans le cadre de la réalisation d'annexes ou d'extension, les toitures terrasses sont autorisées.

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 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.

### 2.2.4. Ouvertures

Pour les constructions à usage d'habitation, les rythmes des ouvertures doivent être verticaux et de préférence alignées sur le même axe. Leurs proportions doivent être plus hautes que larges, sauf pour les portes fenêtres, les portes coulissantes et les portes de garage.

Les tons des menuiseries seront choisis dans le nuancier départemental du CAUE.

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. Les coffrets ne doivent pas être visible depuis l'espace public.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles deviennent une des composantes de la toiture. Leur châssis devra être encastré dans la toiture.

### 2.2.5. Façades

Les coloris des façades seront conformes au nuancier départemental du CAUE de la Haute-Vienne.

Le bardage bois ne sera pas traité en vernis brillant.

Sont également interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

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.

Pour les bâtiments agricoles, le bac acier sera autorisé à condition qu'il soit de teinte zinc et non brillant et qu'il s'intègre au paysage. Les plaques translucides destinées à faciliter l'éclairage des bâtiments agricoles, sont autorisées.

### 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.

Les haies plantées monospécifiques sont interdites. (voir 2.3.1)

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, hors mur de soutènement des terres et/ou à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.

### 2.2.7. 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 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.

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.

### 2.2.8. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective 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 raisons de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Néanmoins pour les bâtiments agricoles ou à usage professionnels la pose des panneaux photovoltaïques en surimposition est autorisée, celle-ci se justifiant par des aspects techniques.

## 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.

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.

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.

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

Le revêtement et/ou la conception des espaces de stationnement devra être paysager. Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre 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.

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.

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.

### 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.

# ZONE NATURELLE

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. Elle comprend un sous-secteur Nj correspondant aux jardins collectifs situés en zone naturelle afin de leur permettre la réalisation de cabanes de jardins si nécessaire.

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 :

		<b>N</b>	<b>Nj</b>
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	X
	Exploitations forestières	X	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
Commerce et activité de service	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X	X
	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	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X	X
	Industrie	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d’exposition	X	X

Note de compréhension du tableau : les croix précisent les interdictions.

## 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.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés
- en sous-secteur Nj, les constructions et équipements liés à la vocation du secteur
- 

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

### 2.1. REGLE MORPHOLOGIQUE

#### 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **De manière générale :**

L'annexe à la maison d'habitation ainsi que la piscine devront être implantée à un minimum de 3 mètres de la voie ou emprise publique, sauf contraintes techniques.

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

##### **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,
- 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,

- 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 des questions de faisabilité technique (réalisation d'un assainissement autonome par exemple).

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

Les annexes et les piscines devront être intégralement situées à moins de 20m de la construction principale.

### 2.1.3. Hauteur des constructions

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 Nj**, les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 3m.

### 2.1.4. Emprise bâtie / espace pleine terre

Les extensions à l'habitation principale ne pourront excéder 50% 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 30m<sup>2</sup>.

**En sous-secteur Nj**, l'emprise bâtie des constructions devra être inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>.

## 2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément du patrimoine bâti repéré au plan de zonage ainsi que les constructions nouvelles doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les modifications et les réparations des bâtiments anciens, doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

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 terme 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.

### 2.2.2. Toitures

Les toitures seront réalisées à deux, trois ou quatre pans.

Les débords de toiture sur pignon sont autorisés.

Les matériaux autorisés pour les couvertures sont les tuiles canal ou romane, en terre cuite de teinte rouge vieilli. Les tons mêlés ou panachés sont interdits.

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 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.

### 2.2.3. Ouvertures

Dans le cadre des extensions de bâti existant :

- Les rythmes des ouvertures doivent être verticaux
- Les ouvertures doivent être de préférence alignées sur le même axe. Leurs proportions doivent être plus hautes que larges
- Les tons des menuiseries seront choisis dans le nuancier départemental du CAUE.
- 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. Les coffrets ne doivent pas être visible depuis l'espace public.
- Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles deviennent une des composantes de la toiture. Leur châssis devra être encastré dans la toiture.

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

### 2.2.4. Façades

Les coloris des façades seront conformes au nuancier départemental du CAUE de la Haute-Vienne.

Le bardage bois ne sera pas traité en vernis brillant.

Sont également interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, les matériaux brillants non traités tel que la bac acier, les enduits au ciment gris ou blanc.

Dans le cas de travaux de restauration, agrandissement et/ou transformation du bâti existant, la mise à jour de pans de bois, si leur qualité et leur état le permettent est souhaitable. Dans ce cas, les maçonneries de remplissage recevront un enduit de même nature et de même teinte à celui des maçonneries de moellons.

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 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.

Les haies plantées monospécifiques sont interdites. (voir 2.3.1)

La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, hors mur de soutènement des terres et/ou à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.

### 2.2.6. 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 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.

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.

### 2.2.7. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective 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 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.

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.

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.

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.

Le revêtement et/ou la conception des espaces de stationnement devra être paysager. Les revêtements devront être perméables sauf contraintes techniques afin de permettre la gestion des eaux pluviales de ruissellement.

## 2.4. CONDITIONS RELATIVE AU STATIONNEMENT

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

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

## 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.

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 conçues de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieur 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 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.