



VILLE DE
CONDAT / VIENNE

4. REGLEMENT

Table des matières

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	3
ARTICLE 1 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	3
article 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	5
article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE	6
article 4 : EMPLACEMENT RESERVE AU TITRE DE LA VOIRIE	7
ARTICLE 5 : Règle de reciprocité par rapport aux bâtiments agricoles	7
ARTICLE 6 : ZONE INONDABLE	7
ARTICLE 7 : Unités foncières jouxtant le domaine public de la SNCF.....	8
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES POUR CHAQUE ZONE	
ZONE URBAINE.....	10
1. FONCTIONS URBAINES	10
1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	10
1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	11
2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	12
3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS	19
ZONE A URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE.....	22
1. FONCTIONS URBAINES	22
1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	22
1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	23
2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	24
3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS	27
ZONES A URBANISER A COURT TERME	30
1. FONCTIONS URBAINES	30
1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	30
1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	31
2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	31
3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS	37
ZONE A URBANISER A LONG TERME.....	40
1. FONCTIONS URBAINES	41
1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	41

ZONE AGRICOLE	42
1. FONCTIONS URBAINES	43
1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	43
1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	44
2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	45
3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS	50
ZONE NATURELLE	51
1. FONCTIONS URBAINES	53
1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	53
1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	54
2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	55
3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS	60

*Note de lecture : les « * » renvoient à une définition dans le lexique local.*

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 issus de la loi du 23 Septembre 2015, relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- Article L111-6 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »
- Article L111-7 : « L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension* de constructions existantes. »
- Article L111-8 : « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »
- Article L111-10 : « Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

Autres législations

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

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

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

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

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

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

Le territoire de la commune de Condat-sur-Vienne 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 annexe*s* 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.

Edification des clôtures*s

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil communautaire prise le 18/02/2020

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole sont dispensées de toute formalité.

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

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 Condat-sur-Vienne ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines :
 - Zones U : zones urbanisées déclinées en sous-secteurs :
 - U1 : secteur de centre-ville
 - U2 : tissu urbain mixte à dominante de maisons individuelles
 - U2g : secteur réservé à l'accueil des gens du voyage
 - U3 : secteur de loisirs
 - UE : zones urbaines à vocation industrielles, artisanales et commerciales

- UEr : zones urbaines d'accueil de projets photovoltaïque
 - Zones AU : zones à urbaniser déclinées en 2 sous-secteurs :
 - 1AU dites zones à urbaniser à court terme à vocation résidentielle et mixte.
 - 2AU dites à urbaniser à long terme qui nécessiteront une révision ou une modification du présent PLU.
 - Zones A : zones agricoles
 - Zones N : zones naturelles
- N : zone naturelle correspondant aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages.
- N1 : zone naturelle accueillant des jardins collectifs
- N2 : zone naturelle à vocation de loisirs
- N3 : secteur correspondant au périmètre de la carrière

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 : EMBLACEMENT RESERVE AU TITRE DE LA VOIRIE

Pour toute parcelle concernée par un emplacement réservé au titre de la création de voies nouvelles ou d'élargissement de voies existante, il sera nécessaire, compte tenu de l'échelle des documents rendant les tracés reproduits imprécis ou approximatifs ou encore en raison d'études plus précises rendues nécessaires par la configuration des lieux, de s'informer du tracé exact auprès du (ou des) services responsables de l'ouvrage.

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 extension*s des constructions existantes (article L111-3 du Code Rural).

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

ARTICLE 6 : ZONE INONDABLE

Dans la zone inondable de la Vallée de la Vienne, de la Vallée de la Briance et de la Vallée de la Valoine, toute construction neuve est interdite. Les constructions existantes sont soumises aux dispositions des Plans 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

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

La zone urbaine générale comprend les secteurs spécifiques suivant :

- *U1 : secteur de **centre-ville et du quartier de Poulouzat**, regroupe une forme urbaine dense + des commerces + des services.*
- *U2 : **tissus urbain mixte** à dominante de maisons individuelles mais où l'on trouve du collectif, des commerces, des services et des équipements (permettre la densification des secteurs déjà bâtis sans renier la qualité du cadre de vie). La grande majorité de l'urbanisation s'est développée sous forme de lotissement. Un sous-secteur U2g est créé afin de reprendre le périmètre de la zone d'accueil des gens du voyage.*
- *U3 : secteur comprenant les équipements de la commune (stade et gymnase)*

*Extrait du rapport de présentation
à titre indicatif – non opposable.*

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	U2g	U3
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	X	X	X
	Exploitations forestières	X	X	X	X
XHabitation	Logement			X	
	Hébergement				X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X	X
	Restauration			X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	X
	Hébergement hôtelier et touristique			X	X
	Cinéma			X	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	X
	Equipements sportifs			X	
	Salle d'art et de spectacle			X	X
	Autres équipements recevant du public			X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts			X	X
	Industrie	X	X	X	X
	Bureau			X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions en zones U1 et U2 :

- 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.

- l'aménagement et l'extension* des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes.
- les piscines

En zone U3, sont autorisées sous conditions, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation : recul, retrait par rapport aux limites séparatives, emprise bâtie, hauteurs et espace en pleine terre.

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

2.1. REGLE MORPHOLOGIQUE

	U1	U2	U2g	U3
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement ou entre 0 et 3m	Minimum 3m	Minimum 3m	Minimum 5m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite ou à 3m minimum	En limite ou à 3m minimum	En limite ou à 3m minimum	En limite ou à 3m minimum
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En aucun cas inférieur à 3m	En aucun cas inférieur à 3m	En aucun cas inférieur à 3m	En aucun cas inférieur à 3m
Emprise bâtie des constructions annexes* hors piscine	NR	NR	NR	NR
Espace en pleine terre	NR	30%	NR	NR
Hauteur	≤ 12m	≤12m	≤6m	NR

NR- non réglementé

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

Dans les zones U1 et U2 :

Dans la mesure où ils sont compatibles avec le règlement de la voirie et le bon aspect de l'édifice, les éléments accessoires habituels de la construction (perrons, balcons, auvents, attributs, ...) peuvent être autorisés en saillie sur la façade par rapport à l'alignement ou dans la marge de recul)

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

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

Pour les piscines et constructions annexes* à l'habitation, aucune implantation ne peut être réalisée à moins de 3m de la voie ou emprise publique

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 et U2g :

Les constructions devront s'implanter à partir de l'alignement de la voie à une distance minimum de 3m.

Dans le secteur U3 :

Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 5m de l'alignement de la voie.

Règles alternatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent
- pour des extensions* de bâtiments existants implantés à moins de 5 m de l'alignement
- dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain est autorisée en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieur à 3m. Les débords de toiture jusqu'à 0.50m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral.

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

La distance entre 2 bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieur à 3m.

2.1.4. Hauteur des constructions

Dans les zones U1 et U2, la hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation est de 12m.

Dans la zone U2g, la hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation est de 6m.

Pour les constructions annexes* à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 3m.

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

En zone U3, la hauteur est non réglementée.

Règles alternatives :

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.

2.1.5. Espace pleine terre

Dans le secteur U2, 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.

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.

Les couleurs devront être choisies dans le nuancier du CAUE.

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

Le blanc est interdit, sauf dans les séquences urbaines où il était présent à l'origine afin de garder une cohérence.

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 0,80 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 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. Il faut éviter la répétition systématique.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés. Elles devront au minimum avoir une pente de 15%.

Les toitures terrasses* sont interdites.

Dans le cadre des extensions*, les acrotères* qui donneraient l'illusion d'une toiture terrasse* sont interdits.

La concordance avec les toitures et couvertures environnantes sera recherchée tant au point des pentes que des matériaux et couleurs utilisées.

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

En zone U2, les locaux de machinerie des collectifs doivent être intégré à l'architecture du projet.

2.2.4. Ouvrages divers

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

Les garde-corps mixtes, serrurerie et matériaux transparents, sont soumis aux conditions ci-dessus de mise en œuvre selon les couleurs.

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

2.2.5. Façades

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conforme au nuancier départemental du CAUE de la Haute-Vienne.

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

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

2.2.6. 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 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.

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.

En limite des emprises publiques et des voies, les palissades pleines ou de type « brise vue » doublant les grilles et grillages sont interdites.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées à titre exceptionnel dans le cas de situations particulières à justifier relevant de la sécurité ou de la protection acoustique.

En limite de zones A ou N, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les clôtures constituées de piquets en bois sont interdites.

Le couronnement en éléments de béton à lamiers ou tout autre matériau d'aspect similaire est interdit (sauf réfection de murs existants qui en comporteraient déjà).

En zone U3, les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur maximum sur voie ou sur limites séparatives est de 2m.

2.2.7. Les constructions nouvelles

En zones U1 et U2, les constructions nouvelles à usage d'habitation et les clôtures* doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

- de la composition des façades limitrophes

- des rythmes horizontaux
- de la volumétrie des toitures

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

2.2.8. Les constructions existantes

De manière générale, en zones U1 et U2, les réhabilitations, surélévations ou extension*s 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.

2.2.9. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

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

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

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

2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

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

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

Les haies mono-spécifiques de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

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

2.3.2. Traitement paysager

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

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

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

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

2.4. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles, ou agrandissements, ou changements de destination de locaux existants.

En cas d'impossibilité totale ou partielle, le constructeur peut éventuellement être autorisé soit à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné, soit à bénéficier des dispositions compensatoires prévues à ce titre par le Code de l'Urbanisme.

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

Dans le cas d'habitation individuelle, il est exigé au minimum, 2 places par logement. Dans le cas de logements collectifs, il est exigé 1.5 places de stationnement par logement.

Dans le cas d'habitation individuelle, l'accès* au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement s'il est relativement plat et de longueur suffisante.

Dans les lotissements et groupements d'habitations, une partie des places exigées, à raison d'1 pour 3 logements, soit être aménagée sur des espaces communs. Dans la mesure du possible, ces stationnements seront répartis sur l'ensemble de l'opération.

Dans le cas de bureaux, il est exigé un minimum de 1 place par 40m² de surface hors œuvre de plancher.

Dans les autres cas le constructeur doit établir une étude justificative précise de ses besoins afin de réaliser des aires de stationnement pour véhicule adéquates à l'opération envisagée.

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

Dans un rayon de 300-500m autour des stations de BHNS, les normes suivantes s'appliquent :

Périmètres	Normes plafonds (bureaux, administration)
A proximité des transports en commun structurants (500m)	1 place pour 50m ² de surface plancher*
Autres périmètres	1 place pour 40m ² de surface plancher*

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. Les accès*

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

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

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

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

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

3.2. La voirie

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

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

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

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

3.3. Réseau d'eau potable

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

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

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

3.4. Réseaux d'assainissement

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

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

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

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs

ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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.

Toute construction neuve de plus de 12 logements et/ou de locaux à destination de bureaux d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6m² minimum. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette.

3.6. Collecte des déchets

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

En zone 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 ECONOMIQUE

La zone urbaine économique (UE) concerne l'ensemble des zones d'activités présentes sur le territoire.

La zone urbaine économique regroupe les secteurs :

- *Zone Artisanale Jean Monnet*
- *Le secteur de Crassat avec les bâtiments du Groupe COOP ATLANTIQUE*
- *La Cristallerie*

Un sous-secteur UEr est identifié afin de prendre en compte un projet de panneaux photovoltaïques.

*Extrait du rapport de présentation
à titre indicatif – non opposable.*

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 :

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

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation : recul, retrait par rapport aux limites séparatives, emprise bâtie, hauteurs et espace en pleine terre.

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

2.1. REGLE MORPHOLOGIQUE

	UE
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Minimum 10m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Minimum 5m
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En aucun cas inférieur à 3m
Emprise bâtie des constructions annexes* hors piscine	NR
Espace pleine terre minimum	30%
Hauteur	≤ 9m

NR- non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 10 m de l'alignement de la voie.

Règles alternatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent,
- pour des extension*s de bâtiments existants implantés en-deçà des distances minimum exigées. Le projet d'extension* doit respecter l'alignement de fait existant,

- dans les cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.
- Dans tous les cas, il faut rechercher à maintenir le bon aspect de la rue.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain est autorisée en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieur à 5m.

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

La distance entre 2 bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieur à 3m.

2.1.4. Hauteur des constructions

La hauteur maximum au faîtage ou au point haut de la toiture terrasse* de la construction est de 9m.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

2.1.5. Emprise bâtie / espace pleine terre

L'emprise bâtie des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations est limitée à 50m² de surface plancher.

L'emprise bâtie est non réglementée dans les autres cas.

L'Espace pleine terre minimum* ne pourra être inférieur à 30% de la superficie de l'unité foncière*.

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les constructions s'adapteront le plus étroitement possible au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte des dominantes de l'environnement bâti (matériaux et pentes de couverture, nature et couleur des enduits, rythme général et dimensions des percements de façade).

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits

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.

Les couleurs doivent être choisies en se référant au nuancier du CAUE87

La hauteur maximum des clôtures* sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 2 m.

Des volumes, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être admis pour les projets justifiant une utilisation rationnelle des énergies et mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables.

Les dépôts, stockages et conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers ou assimilés seront intégrés à l'environnement bâti et naturel.

Toutes dispositions et aménagements devront être mis en œuvre afin d'atténuer leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques (plantations, murs bahuts,...)

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

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

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

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

2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

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

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

Les haies mono-spécifiques de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

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

2.3.2. Traitement paysager

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

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

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

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

2.4. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles, ou agrandissements, ou changements de destination de locaux existants.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut éventuellement être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné.

Pour les habitations visées à l'article 2, il est exigé au minimum 1 place par logement.

Dans le cas de bureaux, il est exigé un minimum de 1 place par 40 m² de surface hors œuvre de plancher.

Dans les autres cas (industrie, commerce, service, hôtel, etc.), le constructeur doit établir une étude justificative précise de ses besoins afin de réaliser des aires de stationnement pour véhicules adéquates à l'opération envisagée.

Dans la mesure du possible, ces stationnements seront répartis sur l'ensemble de l'opération.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. Les accès

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

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

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

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

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

3.2. La voirie

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

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

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

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

3.3. Réseau d'eau potable

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

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

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

3.4. Réseaux d'assainissement

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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.

ZONE A URBANISER A COURT TERME – 1AU

La zone à urbaniser à court terme (1AU) 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 un seul secteur spécifique :

- **1AU** : secteur ouvert à l'urbanisation à vocation résidentielle et mixte.

*Extrait du rapport de présentation
à titre indicatif – non opposable.*

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 :

		1AU
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X
	Exploitations forestières	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
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	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	
	Industrie	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	X

1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- 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.
- l'aménagement et l'extension* des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes.
- les piscines

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation : recul, retrait par rapport aux limites séparatives, emprise bâtie, hauteurs et espace en pleine terre.

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

2.1. REGLE MORPHOLOGIQUE

	1AU
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Minimum 3m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite ou à 3m minimum
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En aucun cas inférieur à 3m
Emprise bâtie des constructions annexes* hors piscine	NR
Espace pleine terre minimum	30%
Hauteur	≤12m

NR- non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter à partir de l'alignement de la voie à une distance minimum de 3m.

Dans la mesure où ils sont compatibles avec le règlement de la voirie et le bon aspect de l'édifice, les éléments accessoires habituels de la construction (perrons, balcons, auvents, attributs, ...) peuvent être autorisés en saillie sur la façade par rapport à l'alignement ou dans la marge de recul)

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

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

Pour les piscines et constructions annexes* à l'habitation, aucune implantation ne peut être réalisée à moins de 3m de la voie ou emprise publique

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain est autorisée en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieur à 3m. Les débords de toiture jusqu'à 0.50m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral.

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

La distance entre 2 bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieur à 3m.

2.1.4. Hauteur des constructions

La hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation est de 12m.

Pour les constructions annexes* à l'habitation, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 4m. Dans la marge de recul, la hauteur de façade devra être inférieure ou égale à 3m.

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

2.1.5. Espace pleine terre

L'Espace pleine terre minimum* 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.

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.

Les couleurs devront être choisies dans le nuancier du CAUE.

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

Le blanc est interdit.

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

2.2.2. Terrains et volumes

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 0,80 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.

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.

2.2.3. Toitures

Les conduits divers de ventilation sont généralement groupés en plan. On veillera à ce que leur souche en toiture soit convenablement traitée (matériaux, couleurs) et simple. Il faut éviter la répétition systématique.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés.

Les toitures terrasses* ainsi que les acrotères* sont autorisées.

La concordance avec les toitures et couvertures environnantes sera recherchée tant au point des pentes que des matériaux et couleurs utilisées.

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

Les locaux de machinerie des collectifs doivent être intégré à l'architecture du projet.

2.2.4. Ouvrages divers

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

Les garde-corps mixtes, serrurerie et matériaux transparents, sont soumis aux conditions ci-dessus de mise en œuvre selon les couleurs.

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

2.2.5. Façades

Lorsqu'ils sont autorisés, les coloris des enduits devront être conforme au nuancier départemental du CAUE de la Haute-Vienne.

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

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

2.2.6. 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 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.

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.

En limite des emprises publiques et des voies, les palissades pleines ou de type « brise vue » doublant les grilles et grillages sont interdites.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées à titre exceptionnel dans le cas de situations particulières à justifier relevant de la sécurité ou de la protection acoustique.

En limite de zones A ou N, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les clôtures constituées de piquets en bois sont interdites.

Le couronnement en éléments de béton à lamiers ou tout autre matériau d'aspect similaire est interdit (sauf réfection de murs existants qui en comporteraient déjà).

2.2.7. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

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

Sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés 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 pourront favoriser les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Les haies mono-spécifiques de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

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

2.3.2. Traitement paysager

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

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

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

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

2.4. CONDITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles, ou agrandissements, ou changements de destination de locaux existants.

En cas d'impossibilité totale ou partielle, le constructeur peut éventuellement être autorisé soit à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné, soit à bénéficier des dispositions compensatoires prévues à ce titre par le Code de l'Urbanisme.

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

Dans le cas d'habitation individuelle, il est exigé au minimum, 2 places par logement. Dans le cas de logements collectifs, il est exigé 1.5 places de stationnement par logement.

Dans le cas d'habitation individuelle, l'accès* au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement s'il est relativement plat et de longueur suffisante.

Dans les lotissements et groupements d'habitations, une partie des places exigées, à raison d'1 pour 3 logements, soit être aménagée sur des espaces communs. Dans la mesure du possible, ces stationnements seront répartis sur l'ensemble de l'opération.

Dans le cas de bureaux, il est exigé un minimum de 1 place par 40m² de surface hors œuvre de plancher.

Dans les autres cas le constructeur doit établir une étude justificative précise de ses besoins afin de réaliser des aires de stationnement pour véhicule adéquates à l'opération envisagée.

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

Dans un rayon de 300-500m autour des stations de BHNS, les normes suivantes s'appliquent :

Périmètres	Normes plafonds (bureaux, administration)
A proximité des transports en commun structurants (500m)	1 place pour 50m ² de surface plancher*
Autres périmètres	1 place pour 40m ² de surface plancher*

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. Les accès

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

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

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

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

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

3.2. La voirie

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

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

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

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

3.3. Réseau d'eau potable

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

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

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

3.4. Réseaux d'assainissement

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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.

Toute construction neuve de plus de 12 logements et/ou de locaux à destination de bureaux d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6m² minimum. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette.

3.6. Collecte des déchets

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

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

ZONE A URBANISER A LONG TERME – 2AU

La zone à urbaniser à long terme correspond à des réserves d'urbanisation à moyen ou long terme. Elles sont 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.

*Extrait du rapport de présentation
à titre indicatif – non opposable.*

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

		2AU
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X
	Exploitations forestières	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées	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

ZONE AGRICOLE A

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

*Extrait du rapport de présentation
à titre indicatif – non opposable.*

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 :

- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. Les dépôts de déchets liés aux exploitations agricoles ne sont pas concernés par cette interdiction.
- L'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,

		A
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	
	Exploitations forestières	X
Habitation	Logement	
	Hébergement	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X

	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Equipements sportifs	X
	Salle d'art et de spectacle	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X
	Industrie	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

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 identifiés dans le document graphique du règlement au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le changement de destination est strictement autorisé vers les sous-destinations suivantes :
 - Habitation : logement
 - Commerce et activité de service : Hébergement hôtelier et touristique ;
- La construction d'annexe*,
- La construction d'une piscine par habitation,
- La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre dans le respect des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme,
- Les constructions nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA),
- 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.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation : recul, retrait par rapport aux limites séparatives, emprise bâtie, hauteurs et espace en pleine terre.

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

2.1. REGLE MORPHOLOGIQUE

	A
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La maison de l'agriculteur : 5m minimum Les annexes* et piscines : 5m minimum
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite ou à 3m minimum
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En aucun cas inférieur à 3m
Emprise bâtie des constructions annexes* hors piscine	Maximum de 30m ² située intégralement dans un périmètre de 20m de la construction principale
Espace pleine terre minimum	NR
Hauteur	Les bâtiments agricoles : NR Les constructions à usage d'habitation ≤ 12m La hauteur des annexes* ≤ 4m

NR – non règlementé

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

La maison d'habitation de l'agriculteur doit être implantée à un minimum de 5 mètres de l'emprise publique des voies.

Les annexes* aux constructions principales ainsi que la piscine devront être implantée à un minimum de 5 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 (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain est autorisée en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieure à 3m. Les débords de toiture jusqu'à 0.50m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral.

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

La distance entre 2 bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3m.

Les constructions annexes* à l'habitation, hors piscine, devront intégralement être situées 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.

2.1.4. Hauteur

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

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

La hauteur des constructions annexes* 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.

2.1.5. Emprise bâtie

Les extensions* à l'habitation principale ne pourront excéder 50% de la surface taxable* dans la limite totale de 50m².

Pour les constructions annexes* à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 30m².

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le projet de bâtiment annexe* devra être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérées. 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 intégrer dans le respect de l'environnement bâti.

Les couleurs devront être choisies dans le nuancier du CAUE 87.

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

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.

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

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 0,80 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

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

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

Les toitures terrasses* sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés.

Pour les constructions agricoles, le fibrociment est autorisé, à l'exception du gris clair. Les matériaux métalliques brillants ou réfléchissants sont interdits.

2.2.4. Façades

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

Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

Les enduits sont interdits si la construction existante est en pierres non enduites, sinon les enduits seront réalisés à l'identique.

Pour les matériaux de couverture, l'utilisation de tuiles panachées est interdite.

Il est recommandé de n'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux.

Pour les constructions agricoles, l'utilisation du bois est recommandée, l'enduit pour les parpaings ou l'utilisation de parpaings teintés dans la masse, et les bardages ou structures métalliques peuvent être autorisés, si leur couleur correspond au nuancier régional.

2.2.5. Clôtures

Les clôtures* ne sont pas obligatoires.

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

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, faisant une large part aux essences locales.

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

2.2.6. Constructions existantes

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

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

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

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

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

2.2.7. Dispositifs concernant les énergies renouvelables

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

Sauf impossibilité technique ou 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 de 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

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

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

Les haies mono-spécifiques de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

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

2.3.2. Traitement paysager

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

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

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. Les accès

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

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

3.2. La voirie

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

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

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

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

3.3. Réseau d'eau potable

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

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

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

3.4. Réseaux d'assainissement

a) Eaux usées :

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

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

b) Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Collecte des déchets

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

ZONE NATURELLE N

La zone naturelle correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle correspond aux éléments naturels structurant du territoire ;

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

- Une zone N1 qui reprend les périmètres des jardins collectifs situés en zone naturelle
- Une zone N2 qui permet la réalisation de constructions liées aux loisirs tout en respectant les milieux naturels.
- Une zone N3 qui reprend le périmètre de la carrière.

Extrait du rapport de présentation
à titre indicatif – non opposable

1. FONCTIONS URBAINES

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

1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

		N	N1	N2	N3
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	X	X	X
	Exploitations forestières		X	X	X
Habitation	Logement	X	X		
	Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X

	Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X		X
	Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôts	X	X	X	
	Industrie	X	X	X	
	Bureau	X	X	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

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,
- le changement de destination des bâtiments identifiés dans le document graphique du règlement au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Le changement de destination est strictement autorisé vers les sous-destinations suivantes :
 - Habitation : logement
 - Commerce et activité de service : hébergement hôtelier et touristique ;
- La construction d'annexe*,
- la construction d'une piscine par habitation,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés
- en sous-secteur N1, les constructions et équipements liés à la vocation du secteur
- en sous-secteur N2 et N3, sont autorisées sous conditions, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation : recul, retrait par rapport aux limites séparatives, emprise bâtie, hauteurs et Espace pleine terre minimum.

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

2.1. REGLE MORPHOLOGIQUE

	N	N1	N2	N3
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Minimum de 3m	Minimum de 5m	Minimum de 5m	NR
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Minimum de 3m	NR	NR	NR
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En aucun cas inférieur à 3m	NR	NR	NR
Emprise bâtie des constructions annexes* hors piscine	Maximum de 30m ² située intégralement dans un périmètre de 20m de la construction principale	Maximum de 15m ²	NR	NR
Espace pleine terre minimum	NR	NR	NR	NR
Hauteur	La hauteur des annexes* ≤ 4m	≤ 3m	≤ 9m	NR

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

En zone N :

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.

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

En zones N1 et N2 :

Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 5m de 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'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.)

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N :

L'annexe* à la maison d'habitation est autorisée en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieure à 3 m.

La piscine devra être implantée à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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 (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)

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

En zone N, la distance entre deux bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

2.1.4. Hauteur

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

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

En zone N1, les constructions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 3m.

En zone N2, la hauteur maximum au faîtage des constructions est de 9m.

2.1.5. Emprise bâtie

En zone N, les extensions* à l'habitation principale ne pourront excéder 25% de la surface taxable* dans la limite de 50m².

Pour les constructions annexes* à l'habitation, hors piscine, l'emprise bâtie devra être inférieure ou égale à 30m².

En zone N1, l'emprise bâtie des constructions devra être inférieure ou égale à 15m².

2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

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

La zone N3 n'est pas concernée par les règles suivantes.

2.2.1. Matériaux

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

Les couleurs devront être choisies dans le nuancier du CAUE 87.

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

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 0,80 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.

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

2.2.3. Toitures

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

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

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés. Elles devront au minimum avoir une pente de 15%.

Les toitures terrasses* sont interdites. Dans le cadre des extensions, les acrotères* qui donneraient l'illusion d'une toiture terrasse sont interdits.

2.2.4. Façades

Les constructeurs disposent d'un nuancier départemental pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne.

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

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

2.2.5. Clôtures

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

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

En cas de réalisation d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive ou taillée, faisant une large part aux essences locales.

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

2.2.6. Constructions existantes

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

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

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

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

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

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

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

2.3.1. Les éléments de paysage et de continuités écologiques

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

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

Les haies mono-spécifiques de thuyas, cyprès ou laurier sont interdites.

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

2.3.2. Traitement paysager

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

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

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

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1. Les accès

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

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

3.2. La voirie

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

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

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

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

3.3. Réseau d'eau potable

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

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

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

3.4. Réseaux d'assainissement

a) Eaux usées :

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

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

b) Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Collecte des déchets

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

