



Département : Haute-Vienne

Commune de COUZEIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

4- LE REGLEMENT

eco
SAVE
Société d'Action et de
Veille Environnementale

Hélène Gauzentes TERRITOIRES
Bureau d'études spécialisé
en urbanisme & aménagement du territoire

Délibération en Conseil Municipal lançant la procédure : 28/11/2011

Projet Arrêté en Conseil Municipal : 30/03/2015

PLU Approuvé en Conseil Municipal : 29/02/2016

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES -----	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES-----	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES-----	10
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -----	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES-----	68
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----	75

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi en application de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) ;
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) ;
- à toute construction, aménagement ou travaux et installation à l'exception de celles d'une faible durée de maintien en place ou de caractère temporaire ou des constructions bénéficiant d'un permis délivré à titre temporaire.

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Couzeix.

En application de l'article R111-1, le règlement du PLU se substitue aux règles édictées par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme, sauf pour les dispositions aux articles R111-2, R111-4, R111-15 et R121 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables au PLU.

3

ARTICLE 2 – Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- **Projet d'aménagement urbain** : Les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-15 du Code de l'Urbanisme (conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet, ...).
- **Refus particulier de projet** : L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit les conditions particulières pouvant motiver le refus d'un projet.

Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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. »

- **Servitudes d'Utilité Publique** : elles sont mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.
- **Droit de Prémption Urbain** : Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- **Plan Local d'Urbanisme et lotissements** : Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au

terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Le lotissement suit alors la réglementation du PLU.

- **Plan Local d'urbanisme et ZAC** : Le PLU peut intégrer des dispositions précisant la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, ainsi que celles précisant la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts, figurant, soit dans le règlement du PLU, soit dans les orientations d'aménagement et de programmation ou leurs documents graphiques (art. R. 123-3-2 du code de l'urbanisme).
C'est traditionnellement au niveau du règlement du PLU que figurent les spécificités de la ZAC au sein du document d'urbanisme. Ainsi un règlement spécifique peut être rédigé pour les zones couvertes par une ZAC.
Le périmètre de la ZAC doit être reporté dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs.

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	Selon la densité Selon la vocation	Mixtes / habitat dominant : U1, U2, U3, U4 et U5 Activités Economiques : Ui, Uio
A URBANISER Dites « AU »	Selon la temporisation (ouverture différée dans le temps) Selon la vocation	Court ou moyen terme : 1AU Long terme : 2AU, 2AUi
AGRICOLES Dites « A »	Secteurs cultivés Secteurs pourvus de bâtiments d'exploitation agricole	Agricoles : A Agricoles habitées par des tiers : Ah
NATURELLES Dites « N »	Selon la vocation	Naturelles : N Naturelles habitées : Nh Protection de captage : Nc Activités en zones naturelles génératrices de ressources ou de nuisances : Ns

4

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Sur les documents graphiques, en plus du zonage, figurent :

- **Les terrains classés en espaces boisés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.
- **Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme).

- **Les éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.**

Les servitudes d'utilité publique figurent en annexes.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'une autorisation du Maire, conformément à l'article L123-1. 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – Nuisances sonores

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur le territoire et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage.

La zone de bruit figure sur le document graphique du règlement .

ARTICLE 6 – Ouvrages techniques, travaux d'infrastructures routières

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, station de traitement des eaux, poste de refoulement...) les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m², quelle que soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :

- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 mètres ou en limite latérale (la limite séparative touchant une voie) ; en limite de fond de parcelle, minimum à respecter 1 mètre.

ARTICLE 7 – Permis de démolir

En application des articles R.421-26 à R.421-29, L.451-1 et suivants, R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal, préalablement à toute démolition sur tout ou partie d'un bâtiment affecté à quelque usage que ce soit, le pétitionnaire devra obtenir un permis de démolir.

ARTICLE 8 – Patrimoine archéologique

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

Article R111-4 du code de l'Urbanisme :

« 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 9 – Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique.

Article L111-3 du code de l'Urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

6

ARTICLE 10 – Rappel de procédure

- **Le permis de démolir**, conformément aux articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).
- **Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable** sont mentionnés aux articles R421-9, R421-10 et R421-11 du Code de l'Urbanisme : exhaussements et affouillements de sol, clôtures, aménagement portant atteinte à un élément patrimonial identifié dans le Plan Local d'Urbanisme ou par délibération municipale, ...
- **Dans le cas d'un lotissement** ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet conformément à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L341-7 du nouveau code forestier. En application de l'article L425-6 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire.

- **Le stationnement des caravanes** est réglementé par l'article R111-37 à R111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
- En cas d'édification d'**une clôture**, et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, une déclaration préalable est nécessaire.

ARTICLE 11 – Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU comportent également des emplacements réservés conformément aux articles L 123-1-5 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain. Les emplacements réservés au PLU figurent en annexe au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque emplacement réservé est affecté d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions suivantes :

ARTICLE 1 – Les occupations et utilisation du sol interdite

ARTICLE 2 – Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès ou d'accès aux voies ouvertes au public

ARTICLE 4 – Les conditions de desserte par les réseaux

ARTICLE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

ARTICLE 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

ARTICLE 10 – La hauteur maximale des constructions

ARTICLE 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ARTICLE 12 – Le stationnement

ARTICLE 13 – Les espaces libres et les plantations

ARTICLE 14 – Le coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les dispositions applicables aux zones urbaines sont justifiées article par article dans le rapport de présentation, pièce 1-3 « Justifications des choix » pages 37 et suivantes.

ZONE U1

ZONE U1 – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- Les exploitations de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures.

ZONE U1 – ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La réhabilitation, l'extension, les annexes des constructions existantes et le changement de destination à condition que les besoins en infrastructures et réseaux soient compatibles avec les équipements existants.
- Les constructions à usage d'activités à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre pour des constructions nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'intègrent dans le milieu environnant ;
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public.

10

ZONE U1 – ARTICLE 3 – Accès et voirie

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

- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante ;
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement :
 - des véhicules d'urgence notamment de lutte contre l'incendie
 - des véhicules pour l'enlèvement des ordures ménagères.

ZONE U1 – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

- Tous les bâtiments générant des eaux usées doivent être raccordés au réseau public dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de Limoges Métropole.

b) Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eau pluviale existant.

c) Eaux industrielles et artisanales :

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement devra se conformer au règlement d'assainissement de Limoges Métropole, et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

ZONE U1 – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ZONE U1 – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade principale des nouvelles constructions devra être implantée dans une bande de 2 m à compter de l'alignement de la voie, sauf nécessité technique et particulière ;
- Les extensions de bâtiments déjà implantés au-delà de la bande de 2 m pourront être autorisées ;
- Les ouvrages en saillie peuvent être autorisés si ces ouvrages ne surplombent pas le domaine public.

ZONE U1 – ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales du terrain. A défaut, lorsque la configuration de la parcelle ou le bâti existant ne permettent pas de respecter cette règle, la construction sera implantée à une distance maximum de 3m de l'une au moins des limites séparatives latérales.

ZONE U1 – ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

12

ZONE U1 – ARTICLE 9– Emprise au sol

Non règlementé

ZONE U1 – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

a) Principe général :

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faitage ;
- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé un milieu de la façade de la construction.

b) Hauteur des constructions :

- Le nombre de niveaux est limité à deux étages au-dessus du rez-de-chaussée avec possibilité d'aménager un étage supplémentaire en comble ;
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions d'intérêt public, lorsque l'aspect architectural et/ou des contraintes techniques l'imposent.

ZONE U1 – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs

a) Principe général :

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leurs architectures, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment :
 - de son ancienneté,
 - des matériaux constructifs utilisés,
 - de sa composition,
 - de son ordonnancement,

les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extension d'architecture contemporaine, à condition que les éléments remarquables de construction initiale, soient mis en valeur.

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

b) Terrains et volumes :

- La construction doit s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les terrassements effectués aux abords des bâtiments seront en pente douce et uniforme depuis le nu des façades.
- Tout effet de taupinière sera supprimé.
- Les travaux de restauration des constructions existantes doivent être exécutés dans le respect de leur structure d'origine en vue de leur mise en valeur, si leur qualité le justifie.
- Les percements nouveaux seront limités dans la mesure du possible.

c) Menuiseries :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique.

d) Façades :

- Les enduits blancs sont interdits.
- Les murs d'agglomérés de ciment et les briques creuses non enduits sont interdits.
- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départementale et à son guide pratique.

e) Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Dans le cas de leurs réalisations, elles doivent être constituées soient par :

- un mur en pierre,
- un mur plein enduit ou peint de chaque côté,
- une grille métallique posée sur un mur de 1m de hauteur maximum,
- tout autre dispositif à claire voie,
- une haie vive constituée d'essences locales,
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,20m pour les clôtures en matériaux durs ou de 1,50 m pour les autres dispositifs,
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur. Le grillage doit se noyer dans la végétation.

f) Couleurs :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs
- Le blanc est interdit

ZONE U1 – ARTICLE 12 – 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 changements de destination ;
- 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 ;
- Les aires de stationnement des véhicules deux roues doivent être prévues à raison de 1,5 m² par place. Pour les constructions à usage d'habitation collectif, elles seront situées dans les locaux réservés à cet effet ou à l'extérieur mais dans ce cas, elles seront couvertes.
- Le traitement de sol devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

14

ZONE U1 – ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Non règlementé

ZONE U1 – ARTICLE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé

ZONE U1 – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Tout projet prévoyant l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé, sous

réserve de respecter les obligations et les règles d'implantation prévues à l'article 11 du PLU ;

- De même, tout projet prévoyant l'utilisation de matériaux plus économe en terme d'énergie grise est autorisé sous réserve de respecter les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations en matière de performance énergétique et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

ZONE U1 – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

Non règlementé

ZONE U2

ZONE U2 – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- Les créations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les exploitations de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ;
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole.

ZONE U2 – ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et annexes à usage d'habitation à condition que les besoins en infrastructures et réseaux soient compatibles avec les équipements existants ;
- La réhabilitation, l'extension, les annexes des constructions existantes et le changement de destination, les équipements collectifs, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ;
- Les constructions à usage d'activités à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre pour des constructions nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, tout projet devra être compatible avec les orientations prescrites ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques et aux projets d'infrastructures.
- Sur les terrains urbains cultivés inscrits aux documents graphiques les constructions, les travaux, les ouvrages ou les installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- Dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage ou par un fossé, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que du fonctionnement hydraulique ;
- Sur les espaces dédiés au cimetière, toutes les constructions, les ouvrages ou les

aménagements nécessaires pour répondre aux besoins actuels et futurs de ces équipements ;

- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
- Les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

ZONE U2 – ARTICLE 3 – Accès et voirie

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation au vue de l'avis du gestionnaire de réseaux concernés ;
- Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante ;
- La commune peut subordonner l'autorisation d'un lotissement ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins ;
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement :
 - des véhicules d'urgence notamment de lutte contre l'incendie
 - des véhicules pour l'enlèvement des ordures ménagères.

17

Cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de circulations piétonnes et cycles :
 - Soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte
 - Soit par des cheminements spécifiques
- Selon l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues, l'aménagement de pistes ou cheminements dédiés aux cycles et piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

- Dans tous les cas, les opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain d'opération.

ZONE U2 – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales sont conservées et gérées à la parcelle, leur infiltration étant à privilégier. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus sera évacué dans le système de collecte existant (réseau d'eaux pluviales ou fossé, dans la mesure où ils existent et si leur capacité hydraulique le permet) ou sur les fonds inférieurs de la parcelle après accord notarié du propriétaire. Dans tous les cas, le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.

c) Eaux usées industrielles et artisanales :

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement devra se conformer au règlement d'assainissement de Limoges Métropole, et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

- Dans le cas de permis d'aménager ou de permis groupé, ces réseaux doivent être en souterrain.

ZONE U2 – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ZONE U2 – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de façon à respecter l'alignement dominant du front bâti ou de la rue ;
- Sans front bâti préexistant, une marge de recul au moins égale à 5 mètres pourra être autorisée ;
- Dans la mesure où ils sont compatibles avec le règlement de voirie et le bon aspect de l'édifice, les ouvrages en saillie peuvent être autorisés.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées:
 - pour des opérations ou installations publiques,
 - pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale,

19

ZONE U2 – ARTICLE 7 – 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 de la façade du bâtiment, en regard avec la limite séparative, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Dans la marge d'isolement, les débords de toit sont autorisés

ZONE U2 – ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

ZONE U2 – ARTICLE 9– Emprise au sol

Non règlementé

ZONE U2 – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

a) Principe général :

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faîtage ;
- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé un milieu de la façade de la construction.

b) Hauteur des constructions :

- Pour les immeubles collectifs et sous condition de leur intégration dans l'environnement, la hauteur maximum admise est de R+4 avec possibilité d'aménager un niveau supplémentaire en comble. Elle ne doit pas excéder 20 m au point le plus haut.
- Pour les constructions individuelles et autres bâtiments, la hauteur maximum est limitée à R+1 avec possibilité d'aménager un étage supplémentaire en comble et ne devra pas excéder 9 m au point le plus haut.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions d'intérêt public, lorsque l'aspect architectural et/ou des contraintes techniques l'imposent.

ZONE U2 – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs

a) Principe général :

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leurs architectures, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment :
 - de son ancienneté,
 - des matériaux constructifs utilisés,
 - de sa composition,
 - de son ordonnancement,

les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extension d'architecture contemporaine, à condition que les éléments remarquables de construction initiale, soient mis en valeur.

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

b) Terrains et volumes :

- La construction doit s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les terrassements

effectués aux abords des bâtiments seront en pente douce et uniforme depuis le nu des façades.

- Tout effet de taupinière sera supprimé.
- Les travaux de restauration des constructions existantes doivent être exécutés dans le respect de leur structure d'origine en vue de leur mise en valeur, si leur qualité le justifie.

c) Menuiseries :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique.

d) Façades :

- Les enduits blancs sont interdits.
- Les murs d'agglomérés de ciment et les briques creuses non enduits sont interdits.
- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départementale et à son guide pratique.

e) Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Dans le cas de leurs réalisations, elles doivent être constituées soient par :
 - un mur en pierre,
 - un mur plein enduit ou peint de chaque côté,
 - une grille métallique posée sur un mur de 1m de hauteur maximum,
 - tout autre dispositif à claire voie,
 - une haie vive constituée d'essences locales,
 - La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,20m pour les clôtures en matériaux durs ou de 1,50m pour les autres dispositifs,
 - Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur. Le grillage doit se noyer dans la végétation ;
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur. Le grillage doit se noyer dans la végétation.

f) Couleurs :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs
- Le blanc est interdit

ZONE U2 – ARTICLE 12 – 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 changements de destination ;

- 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 ;
- Dans le cas d'habitation individuelle, il est exigé 2 places extérieures pour les besoins de stationnement ;
- Les aires de stationnement des véhicules deux roues doivent être prévues à raison de 1,5 m² par place. Pour les constructions à usage d'habitation collectif, elles seront situées dans les locaux réservés à cet effet ou à l'extérieur mais dans ce cas, elles seront couvertes.
- Le traitement de sol devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

ZONE U2 – ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

- **Plantation des aires de stationnement** : il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² d'aire de stationnement délimitée si possible par une haie d'essences locales ;
- **Plantation des espaces libres divers** : les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions et comprendront, entre autres, des arbres de haute tige d'essences locales ;
- **Plantation autour des dépôts et stockage divers**: les dépôts doivent être dissimulés à la vue par rapport aux terrains voisins et à la voie par des haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique ;
- **Conception et plantation des espaces de loisirs**: un très grand soin doit être apporté à la conception des plantations et des espaces communs, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager ;
- Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L 123-1-5-III-2e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Dans le cas contraire elles devront être replantées avec des essences similaires. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés, si possible, d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

ZONE U2 – ARTICLE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé

ZONE U2 – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Tout projet prévoyant l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé, sous réserve de respecter les obligations et les règles d'implantation prévues à l'article 11 du PLU ;
- De même, tout projet prévoyant l'utilisation de matériaux plus économe en terme d'énergie grise est autorisé sous réserve de respecter les obligations en matière de

- performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations en matière de performance énergétique et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

ZONE U2 – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

Non règlementé

ZONE U3

ZONE U3 – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- Les créations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les exploitations de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ;
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole.

ZONE U3 – ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et annexes à usage d'habitation, la réhabilitation, l'extension, les annexes des constructions existantes et le changement de destination à condition que les besoins en infrastructures et réseaux soient compatibles avec les équipements existants ;
- Les constructions à usage d'activités à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre pour des constructions nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, tout projet devra être compatible avec les orientations prescrites ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques et aux projets d'infrastructures ;
- Sur les terrains urbains cultivés inscrits aux documents graphiques les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- Dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage ou par un fossé, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que du fonctionnement hydraulique ;
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés

sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;

- Les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les constructions et installations liés à l'aménagement à 2*2 voies de la RN147 y compris les exhaussements et affouillements des sols et ouvrages connexes nécessaires.

ZONE U3 – ARTICLE 3 – Accès et voirie

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation au vue de l'avis du gestionnaire de réseaux concernés ;
- Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante ;
- La commune peut subordonner l'autorisation d'un lotissement ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins ;
- L'aménagement des voies d'accès et de desserte peut être autorisé par tranches, en fonction du nombre et de la situation des logements à desservir, l'emprise devant être, néanmoins, réservée dans sa largeur totale.
- En supplément de ces largeurs, il y a lieu de prévoir, éventuellement, l'emplacement des plantations ou du stationnement sur chaussée.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement :
 - des véhicules d'urgence notamment de lutte contre l'incendie
 - des véhicules pour l'enlèvement des ordures ménagères

Cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de circulations piétonnes et cycles :
 - Soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte
 - Soit par des cheminements spécifiques

- Selon l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues,

l'aménagement de pistes ou cheminements dédiés aux cycles et piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

- Dans tous les cas, les opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain d'opération.

ZONE U3 – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales sont conservées et gérées à la parcelle, leur infiltration étant à privilégier. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus sera évacué dans le système de collecte existant (réseau d'eaux pluviales ou fossé, dans la mesure où ils existent et si leur capacité hydraulique le permet) ou sur les fonds inférieurs de la parcelle après accord notarié du propriétaire. Dans tous les cas, le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.

c) Eaux usées industrielles et artisanales :

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement devra se conformer au règlement d'assainissement de Limoges Métropole, et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

- Dans le cas de permis d'aménager ou de permis groupé, ces réseaux doivent être en souterrain.

ZONE U3 – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ZONE U3 – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions doivent être implantée à 5 m minimum à compter de l'alignement de la voie ;
- Les débords de toit sont acceptés dans la marge ;
- Les extensions de bâtiments déjà implantés en deçà de la bande de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées:
 - pour des opérations ou installations publiques,
 - pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.

27

ZONE U3 – ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Une distance minimum d'implantation entre les constructions et les limites séparatives du terrain est exigée. Cette distance est au moins égale à la moitié de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieur à 3 m ;
- Dans la marge d'isolement, les débords de toit sont autorisés.
- Dans cette marge d'isolement sont également autorisées, sur limite de propriété, les constructions annexes à l'habitation.

ZONE U3 – ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

ZONE U3 – ARTICLE 9– Emprise au sol

- Le pourcentage d'emprise au sol autorisé pour la construction neuve est de 30% de la superficie du terrain ;
- Elle peut atteindre 50% de la superficie du terrain si le supplément d'emprise par rapport à l'emprise au sol autorisé est construit exclusivement en rez-de-chaussée. Ce supplément peut être affecté aussi bien à une extension ou à des annexes de constructions existantes.

ZONE U3 – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

a) Principe général :

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faîtage ;
- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé un milieu de la façade de la construction.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions d'intérêt public, lorsque l'aspect architectural et/ou des contraintes techniques l'imposent.

b) Hauteur des constructions :

- Pour les constructions individuelles et autres bâtiments, la hauteur maximum est limitée à R+1 avec possibilité d'aménager un étage supplémentaire en comble. Elle ne devra pas excéder 9 m au point le plus haut ;
- Pour les immeubles collectifs, et sous condition de leur intégration dans l'environnement, la hauteur maximum admise est de R+2 avec possibilité d'aménager un niveau supplémentaire en comble. Elle ne devra pas excéder 12m au point le plus haut ;
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs et installations d'intérêt public lors que leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ZONE U3 – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs

a) Principe général :

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leurs architectures, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment :
 - de son ancienneté,
 - des matériaux constructifs utilisés,
 - de sa composition,

- de son ordonnancement,

les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extension d'architecture contemporaine, à condition que les éléments remarquables de construction initiale, soient mis en valeur.

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

b) Terrains et volumes :

- La construction doit s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les terrassements effectués aux abords des bâtiments seront en pente douce et uniforme depuis le nu des façades.
- Tout effet de taupinière sera supprimé.
- Les travaux de restauration des constructions existantes doivent être exécutés dans le respect de leur structure d'origine en vue de leur mise en valeur, si leur qualité le justifie.

c) Toitures :

- Les matériaux de couverture devront être choisis en harmonie avec les tonalités des matériaux de toitures environnantes par référence au nuancier départemental et à son guide pratique.

29

d) Menuiseries :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique.

d) Façades :

- Les enduits blancs sont interdits.
- Les murs d'agglomérés de ciment et les briques creuses non enduits sont interdits.
- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départementale et à son guide pratique.

e) Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Dans le cas de leurs réalisations, elles doivent être constituées soient par :
 - un mur en pierre,
 - un mur plein enduit ou peint de chaque côté,
 - une grille métallique posée sur un mur de 1 m de hauteur maximum,
 - tout autre dispositif à claire voie,
 - une haie vive constituée d'essences locales,

- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,20m pour les clôtures en matériaux durs ou de 1,50 m pour les autres dispositifs,
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur. Le grillage doit se noyer dans la végétation ;
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur. Le grillage doit se noyer dans la végétation.

f) Couleurs :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs
- Le blanc est interdit

ZONE U3 – ARTICLE 12 – 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 changements de destination ;
- 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 ;
- Dans le cas d'habitation individuelle, il est exigé 2 places extérieures pour les besoins de stationnement ;
- Les aires de stationnement des véhicules deux roues doivent être prévues à raison de 1,5 m² par place. Pour les constructions à usage d'habitation collectif, elles seront situées dans les locaux réservés à cet effet ou à l'extérieur mais dans ce cas, elles seront couvertes.
- Le traitement de sol devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

30

ZONE U3 – ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

- **Plantation des aires de stationnement** : il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² d'aire de stationnement délimitée si possible par une haie d'essences locales ;
- **Plantation des espaces libres divers** : les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions et comprendront, entre autres, des arbres de haute tige d'essences locales ;
- **Plantation autour des dépôts et stockage divers**: les dépôts doivent être dissimulés à la vue par rapport aux terrains voisins et à la voie par des haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique ;
- **Conception et plantation des espaces de loisirs**: un très grand soin doit être apporté à la conception des plantations et des espaces communs, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager ;

- Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L 123-1-5-III-2e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues et dans le cas contraire elles devront être replantées avec des essences similaires. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés, si possible, d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

ZONE U3 – ARTICLE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé

ZONE U3 – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Tout projet prévoyant l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé, sous réserve de respecter les obligations et les règles d'implantation prévues à l'article 11 du PLU ;
- De même, tout projet prévoyant l'utilisation de matériaux plus économe en terme d'énergie grise est autorisé sous réserve de respecter les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations en matière de performance énergétique et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

31

ZONE U3 – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

Non règlementé

ZONE U4

ZONE U4 – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- Les créations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ;
- Les exploitations de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ;
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole.

ZONE U4 – ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et annexes à usage d'habitation, la réhabilitation, l'extension, les annexes des constructions existantes et le changement de destination à condition que les besoins en infrastructures et réseaux soient compatibles avec les équipements existants ;
- Les constructions nouvelles à usage d'activités ainsi que les extensions de ces bâtiments à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre pour des constructions nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Dans le cas où un terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies, tout projet devra être compatible avec les orientations prescrites ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques et aux projets d'infrastructures ;
- Sur les terrains urbains cultivés inscrits aux documents graphiques les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- Dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage ou par un fossé, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que du fonctionnement hydraulique ;

- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
- Les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

ZONE U4 – ARTICLE 3 – Accès et voirie

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation au vue de l'avis du gestionnaire de réseaux concernés ;
- Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante ;
- L'aménagement des voies d'accès et de desserte peut être autorisé par tranches, en fonction du nombre et de la situation des logements à desservir, l'emprise devant être, néanmoins, réservée dans sa largeur totale.
- En supplément de ces largeurs, il y a lieu de prévoir, éventuellement, l'emplacement des plantations ou du stationnement sur chaussée.
- La commune peut subordonner l'autorisation d'un lotissement ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins ;
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement :
 - des véhicules d'urgence notamment de lutte contre l'incendie
 - des véhicules pour l'enlèvement des ordures ménagères.

ZONE U4 – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages

à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales sont conservées et gérées à la parcelle, leur infiltration étant à privilégier. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus sera évacué dans le système de collecte existant (réseau d'eaux pluviales ou fossé, dans la mesure où ils existent et si leur capacité hydraulique le permet) ou sur les fonds inférieurs de la parcelle après accord notarié du propriétaire. Dans tous les cas, le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.

c) Eaux usées industrielles et artisanales :

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement devra se conformer au règlement d'assainissement de Limoges Métropole, et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

- Dans le cas de permis d'aménager ou de permis groupé, ces réseaux doivent être en souterrain.

ZONE U4 – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ZONE U4 – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement de la voie.
- Dans la mesure où ils sont compatibles avec le règlement de voirie et le bon aspect de l'édifice, les ouvrages en saillie peuvent être autorisés.

ZONE U4 – ARTICLE 7 – 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 de la façade du bâtiment, en regard avec la limite séparative, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Dans la marge d'isolement, les débords de toit sont autorisés ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes inférieures à 20m².

ZONE U4 – ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

ZONE U4 – ARTICLE 9– Emprise au sol

- Le pourcentage d'emprise au sol autorisé pour la construction est de 60% de la superficie du terrain.

ZONE U4 – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

a) Principe général :

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faîtage ;
- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé au milieu de la façade de la construction.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions d'intérêt public, lorsque l'aspect architectural et/ou des contraintes techniques l'imposent.

b) Hauteur des constructions :

- Le nombre de niveaux est limité à un étage au-dessus du rez-de-chaussée avec possibilité d'aménager un étage supplémentaire en comble pour les constructions à

usage d'habitation;

- En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, la hauteur maximum ne devra excéder 9m au point le plus haut ;
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs et installations d'intérêt public lors que leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ZONE U4 – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs

a) Principe général :

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leurs architectures, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment :
 - de son ancienneté,
 - des matériaux constructifs utilisés,
 - de sa composition,
 - de son ordonnancement,

les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extension d'architecture contemporaine, à condition que les éléments remarquables de construction initiale, soient mis en valeur.

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

b) Terrains et volumes :

- La construction doit s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les terrassements effectués aux abords des bâtiments seront en pente douce et uniforme depuis le nu des façades.
- Tout effet de taupinière sera supprimé.
- La construction doit respecter le caractère dominant des constructions traditionnelles des hameaux.
- Les travaux de restauration des constructions existantes doivent être exécutés dans le respect de leur structure d'origine en vue de leur mise en valeur, si leur qualité le justifie.

c) Toitures :

- Les matériaux de couverture conseillés sont les tuiles canal et les tuiles de terre cuite dites "romanes", d'un aspect et de teinte susceptibles de vieillissement naturel. Des

matériaux de substitution à la tuile canal mais donnant un aspect comparable peuvent être proposés et sont soumis à l'agrément de l'administration qui apprécie leur rendu ;

- D'autres propositions pourront être également acceptées, à titre exceptionnel, en fonction de l'intérêt architectural du projet et de son intégration dans l'environnement ;
- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ;
- Les règles de l'alinéa précédent s'appliquent aussi aux réfections et aux changements de couvertures sur les constructions existantes sauf en cas d'impossibilité technique.
- D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des abris de jardins d'une surface inférieure à 10m² et d'une hauteur de 3 mètres, à condition qu'ils soient situés à l'arrière de la construction principale ou non visibles du domaine public.

d) Menuiseries :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique.
- D'une manière générale et pour des raisons de développement durable, les menuiseries bois et aluminium sont préconisées. Les autres matériaux sont autorisés sous réserve de leur intégration esthétique et environnementale avec l'existant.

d) Façades :

- Les enduits blancs sont interdits ;
- Les murs d'agglomérés de ciment et les briques creuses non enduits sont interdits ;
- Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractères d'appareillage et de traitement des joints ;
- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départementale et à son guide pratique.

e) Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Dans le cas de leurs réalisations, elles doivent être constituées soient par :
 - un mur en pierre,
 - un mur plein enduit ou peint de chaque côté,
 - une grille métallique posée sur un mur de 1m de hauteur maximum,
 - tout autre dispositif à claire voie,
 - une haie vive constituée d'essences locales,
 - La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,20m pour les clôtures en matériaux durs ou de 1,50 m pour les autres dispositifs,
 - Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur. Le grillage doit se noyer dans la végétation ;

- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur. Le grillage doit se noyer dans la végétation.

f) Couleurs :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs
- Le blanc est interdit

ZONE U4 – ARTICLE 12 – 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 changements de destination ;
- 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 ;
- Le traitement de sol devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

ZONE U4 – ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

- **Plantations en fond et limite de parcelle** : les haies bocagères existantes doivent être maintenues. Si elles n'existent pas, le fond et les limites de parcelle doivent être plantés d'une haie vive mixte faisant une large part aux essences locales.
- **Plantation autour des dépôts et stockage divers**: les dépôts doivent être dissimulés à la vue par rapport aux terrains voisins et à la voie par des haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique ;
- **Conception et plantation des espaces de loisirs**: un très grand soin doit être apporté à la conception des plantations et des espaces communs, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager ;
- Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L 123-1-5-III-2e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues et dans le cas contraire elles devront être replantées avec des essences similaires. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés, si possible, d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

ZONE U4 – ARTICLE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé

ZONE U4 – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Tout projet prévoyant l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé, sous réserve de respecter les obligations et les règles d'implantation prévues à l'article 11 du PLU ;
- De même, tout projet prévoyant l'utilisation de matériaux plus économe en terme d'énergie grise est autorisé sous réserve de respecter les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations en matière de performance énergétique et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

ZONE U4 – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

Non règlementé

ZONE U5

ZONE U5 – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions autres que celles prévues dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage et de l'aménagement du terrain d'accueil familial ;
- Le stationnement des caravanes en dehors des emplacements prévus à cet effet ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ;

ZONE U5 – ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- L'accueil des gens du voyage dans le cadre de l'espace aménagé à cet effet conformément à la législation en vigueur ;
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
- Les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

40

ZONE U5 – ARTICLE 3 – Accès et voirie

- Pour l'aire d'accueil des gens du voyage, les accès se feront dans le cadre initial prévu.
- Les voies de desserte devront respecter le schéma de principe d'organisation de la zone définie dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- Toute création d'accès direct individuel est interdite, seul un accès commun à la zone sera autorisé selon les prescriptions du service compétent.

ZONE U5 – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

- Tous les bâtiments générant des eaux usées doivent être raccordés au réseau public, s'il existe, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune. A défaut, le raccordement futur devra être prévu lorsqu'un projet de réseau public est envisagé.

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales pourront être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées. Toutefois si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus sera évacué dans le réseau d'eaux pluviales avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

ZONE U5 – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ZONE U5 – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En dehors des panneaux d'agglomération, les bâtiments doivent être implantés :
 - A un minimum de 75 mètres de l'axe de la RN147 (classée à grande circulation), sauf dispositions contraires prévues dans une étude spécifique telle que prévue à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Dans la zone U5, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 35m par rapport à l'axe de la RN147.
 - A un minimum de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE U5 – ARTICLE 7 – 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 de la façade du bâtiment, en regard avec la limite séparative, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

ZONE U5 – ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

ZONE U5 – ARTICLE 9– Emprise au sol

Non règlementé

ZONE U5 – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

a) Principe général :

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faîtage ;
- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé un milieu de la façade de la construction.

b) Hauteur des constructions :

- Le nombre de niveaux est limité à un étage au-dessus du rez-de-chaussée avec possibilité d'aménager un étage supplémentaire en comble pour les constructions à usage d'habitation;
- En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, la hauteur maximum ne devra excéder 9m au point le plus haut ;
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs et installations d'intérêt public lors que leurs caractéristiques techniques l'imposent.

42

ZONE U5 – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs

a) Principe général :

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre pour favoriser les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrer la prise en compte des espaces naturels environnants.

b) Terrains et volumes :

- La construction devra s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les terrassements effectués aux abords des bâtiments seront en pente douce et uniforme depuis le nu des façades.
- Tout effet de taupinière sera supprimé.

c) Menuiseries :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique.

d) Façades :

- Les enduits blancs sont interdits.
- Les murs d'agglomérés de ciment et les briques creuses non enduits sont interdits.
- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départementale et à son guide pratique.

e) Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires

ZONE U5 – ARTICLE 12 – Stationnement

Non règlementé

ZONE U5 – ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Non règlementé

ZONE U5 – ARTICLE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé

43

ZONE U5 – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Tout projet prévoyant l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé, sous réserve de respecter les obligations et les règles d'implantation prévues à l'article 11 du PLU ;
- De même, tout projet prévoyant l'utilisation de matériaux plus économe en terme d'énergie grise est autorisé sous réserve de respecter les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations en matière de performance énergétique et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

ZONE U5 – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

Non règlementé

ZONE Ui

ZONE Ui – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- Les exploitations de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures.
- En sous-secteur Ulo :
 - Les commerces de détails d'une surface de plus de 300m², sauf s'ils sont intégrés à un établissement exerçant sur le site une activité de fabrication ou de grossistes d'une superficie supérieure,
 - Les constructions à usage d'hébergements hôtelier,
 - Les dépôts et stockages sur les parcelles sur les parcelles longeant la RN520,
 - Les activités entraînant des rejets polluants nécessitant des cheminées de plus de 10m.
 - Les constructions et installations liés à l'aménagement à 2*2 voies de la RN147 y compris les exhaussements et affouillements des sols et ouvrages connexes nécessaires.

44

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

- Toute opération liée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et les logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagement spécifique ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents ;
- Les réhabilitations et extensions des constructions à destination d'habitat présente dans la zone ;
- Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'intègrent dans le milieu environnant ;
- Dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage ou par un fossé, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que du fonctionnement hydraulique ;

- En **sous-secteur UiO**, les entrepôts dès lors qu'ils sont directement liés à une activité

industrielle ou artisanales présentes sur la zone.

ZONE Ui – ARTICLE 3 – Accès et voirie

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation au vue de l'avis du gestionnaire de réseaux concernés ;
- Aucun accès direct ne sera autorisé sur les futures 2X2 voies et leurs bretelles d'échangeur en dehors des carrefours aménagés à cet effet ;
- Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante ;
- L'aménagement des voies d'accès et de desserte peut être autorisé par tranches, en fonction du nombre et de la situation des bâtiments à desservir, l'emprise devant être, néanmoins, réservée dans sa largeur totale ;
- En supplément de ces largeurs, il y a lieu de prévoir, éventuellement, l'emplacement des plantations d'alignement ou du stationnement sur chaussée ;
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement :
 - des véhicules d'urgence notamment de lutte contre l'incendie
 - des véhicules pour l'enlèvement des ordures ménagères.
- En **sous-secteur Uio**, les accès directs sur la RN520 sont interdits.

45

ZONE Ui – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

- Tous les bâtiments générant des eaux usées doivent être raccordés au réseau public

dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de Limoges Métropole.

- A défaut de réseau public, les eaux usées devront être gérées par un dispositif d'assainissement non collectif, respectant les prescriptions techniques en vigueur. Tout projet de construction devra être soumis à l'avis préalable de conception et d'implantation du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de Limoges Métropole.

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales sont conservées et gérées à la parcelle, leur infiltration étant à privilégier. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus sera évacué dans le système de collecte existant (réseau d'eaux pluviales ou fossé, dans la mesure où ils existent et si leur capacité hydraulique le permet) ou sur les fonds inférieurs de la parcelle après accord notarié du propriétaire. Dans tous les cas, le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.
- Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement de ces eaux ;

c) Eaux industrielles et artisanales :

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement devra se conformer au règlement d'assainissement de Limoges Métropole, et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

ZONE Ui – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ZONE Ui – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les nouvelles constructions doivent être implantée à 5 m minimum à compter de l'alignement de la voie ;
- Les extensions de bâtiments déjà implantés en deçà de la bande de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci ;
- Les débords de toit sont acceptés dans la marge ;
- En **sous-secteur UiO** :

- Les constructions nouvelles seront implantées à 10m minimum à compter de l'alignement de la voie de desserte interne. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, ni aux logements de fonction autorisés,
- Les constructions seront implantées avec un recul de 25m par rapport à la limite d'emprise de la RN520,

ZONE Ui – ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Une distance minimum d'implantation entre les constructions et les limites séparatives du terrain est exigée. Cette distance est au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieure à 5 m. Celle-ci sera portée à 10 m entre le bâtiment projeté et la limite séparative jouxtant une zone d'habitation ;
- Dans la marge d'isolement, les débords de toit sont autorisés.

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

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

47

ZONE Ui – ARTICLE 9– Emprise au sol

- Le pourcentage d'emprise au sol autorisé pour la construction est de 60% de la superficie du terrain.

ZONE Ui – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

a) Principe général :

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faîtage ;
- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé un milieu de la façade de la construction.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions d'intérêt public, lorsque l'aspect architectural et/ou des contraintes techniques l'imposent.

b) Hauteur des constructions :

- La hauteur maximum des constructions est de 12 m ;
- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1 avec possibilités d'aménager un étage supplémentaire en comble ;
- En sous-secteur UiO, la hauteur maximum des constructions est de 12m, toutefois

des éléments ponctuels du bâtiment principal pourront présenter une hauteur supérieure pour des raisons architecturales ou techniques.

ZONE Ui – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs

a) Principe général :

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leurs architectures, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment :
 - de son ancienneté,
 - des matériaux constructifs utilisés,
 - de sa composition,
 - de son ordonnancement,

les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extension d'architecture contemporaine, à condition que les éléments remarquables de construction initiale, soient mis en valeur.

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

48

b) Terrains et volumes :

- Afin de faciliter l'intégration des gros volumes dans le paysage, les constructions et leurs installations doivent s'adapter au terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les remblais, déblais liés au terrassement doivent être en pente douce (30% maximum) et végétalisés ;
- Tout effet de taupinière sera supprimé ;
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupé.

c) Couleurs :

- Les toitures, façades et menuiseries doivent être traitées conformément aux règles du nuancier départemental et de son guide pratique des couleurs ;
- Les façades blanches ou brillantes sont interdites.

d) Toitures :

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement ;

- Toutefois, ne sont pas autorisées les utilisations de matériaux brillants et (ou) réfléchissants, excepté cependant dans le cas de capteurs solaires.
- En sous-secteur UiO :
 - Les toitures peuvent être à un ou plusieurs versants, planes ou courbes,
 - Dans le cas de toitures planes à un ou plusieurs versants, la pente sera inférieure à 100% (soit 45°) et le versant principal sera orienté parallèlement à la RN520 pour les bâtiments implantés le long de cet axe, et à la voie de desserte interne dans les autres cas,
 - Les toitures terrasses sont autorisées si le projet architectural le justifie.

e) Façades :

- Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi extérieur, à nu, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que: carreaux de plâtre ou de briques creuses ;
- Tous autres matériaux autorisés doivent, par leur couleur s'accorder avec l'environnement.

f) Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- Dans le cas de leurs réalisations, une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation. Elles seront constituées soit par des haies vives (de préférence) soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 m ;
- Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra, en outre, excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents ;
- Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitation doivent être doublée de plantations d'arbres de haute tige ;
- Les clôtures, tant à l'alignement des voies, que sur les limites séparatives, doivent être de forme simple et harmonieuse.

f) Couleurs :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs
- Le blanc est interdit

ZONE Ui – ARTICLE 12 – 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 changements de destination ;
- 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 ;
- Le traitement de sol devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- En sous-secteur UiO :
 - L'implantation des parkings sera réalisée de préférence parallèlement aux limites séparatives,
 - Il sera prévu la plantation d'un arbre de haute tige d'essence régionale pour 3 places de stationnement.

ZONE Ui – ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

- **Plantation des espaces libres divers** : les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions dans les limites compatibles avec leur affectation.
- **Plantation autour des dépôts et stockage existants**: les dépôts soumis à autorisation doivent être dissimulés à la vue par rapport aux terrains voisins et à la voie par des haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.
- D'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés, si possible, d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

50

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

Non règlementé

ZONE Ui – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Tout projet prévoyant l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé, sous réserve de respecter les obligations et les règles d'implantation prévues à l'article 11 du PLU ;
- De même, tout projet prévoyant l'utilisation de matériaux plus économe en terme d'énergie grise est autorisé sous réserve de respecter les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations en matière de performance énergétique et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

ZONE Ui – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

Non règlementé

ZONE UL

ZONE UL – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- Les créations et extensions d'installations classées soumises à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ;
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole.

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions et annexes des constructions existantes, réhabilitations, travaux, ouvrages ou installations à destination sportive, récréative, de loisirs, culturelle, sociale, environnementale et les logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagement spécifique ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents ;
- Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et de restauration liés à la vocation du site ;
- Les constructions à usage d'activités à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre pour des constructions nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques et aux projets d'infrastructures.
- Dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage ou par un fossé, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que du fonctionnement hydraulique ;
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de

l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;

- Les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

ZONE UL – ARTICLE 3 – Accès et voirie

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation au vue de l'avis du gestionnaire de réseaux concernés ;
- Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante ;
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement :
 - des véhicules d'urgence notamment de lutte contre l'incendie
 - des véhicules pour l'enlèvement des ordures ménagères.

ZONE UL – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

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

Métropole.

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales sont conservées et gérées à la parcelle, leur infiltration étant à privilégier. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus sera évacué dans le système de collecte existant (réseau d'eaux pluviales ou fossé, dans la mesure où ils existent et si leur capacité hydraulique le permet) ou sur les fonds inférieurs de la parcelle après accord notarié du propriétaire. Dans tous les cas, le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.
- Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement de ces eaux.

3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

- Dans le cas de permis d'aménager ou de permis groupé, ces réseaux doivent être en souterrain.

54

ZONE UL – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ZONE UL – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

ZONE UL – ARTICLE 7 – 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 de la façade du bâtiment, en regard avec la limite séparative, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ;
- Dans la marge d'isolement, les débords de toit sont autorisés

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

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

ZONE UL – ARTICLE 9 – Emprise au sol

- Le pourcentage d'emprise au sol autorisé pour la construction est de 30% de la superficie du terrain.

ZONE UL – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

55

a) Principe général :

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faîtage ;
- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé au milieu de la façade de la construction.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions d'intérêt public, lorsque l'aspect architectural et/ou des contraintes techniques l'imposent.

b) Hauteur des constructions :

- La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 12m ;
- Les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

ZONE UL – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs

a) Principe général :

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leurs architectures, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment :

- de son ancienneté,
- des matériaux constructifs utilisés,
- de sa composition,
- de son ordonnancement,

les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extension d'architecture contemporaine, à condition que les éléments remarquables de construction initiale, soient mis en valeur.

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

b) Terrains et volumes :

- La construction devra s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les terrassements effectués aux abords des bâtiments seront en pente douce et uniforme depuis le nu des façades ;
- Tout effet de taupinière sera supprimé ;
- Les 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 de percements de façade) ;
- **En sous-secteur ULa**, les travaux de restauration des constructions existantes doivent être exécutés dans le respect de leur structure d'origine en vue de leur mise en valeur, si leur qualité le justifie. Les percements nouveaux seront limités dans la mesure du possible.

56

c) Toitures :

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement à l'exclusion toutefois du fibro-ciment à l'état naturel et des matériaux brillants et réfléchissants sauf dans le cas de capteurs solaires ;
- **En sous-secteur ULa**, les matériaux de couverture conseillés sont les tuiles canal et les tuiles de terre cuite dites "romanes", d'un aspect et de teinte susceptibles de vieillissement naturel. Des matériaux de substitution à la tuile canal mais donnant un aspect comparable peuvent être proposés. D'autres propositions pourront être également acceptées, à titre exceptionnel, en fonction de l'intérêt architectural du projet et de son intégration dans l'environnement. Les règles de l'alinéa précédent s'appliquent aussi aux réfections et aux changements de couvertures sur les constructions existantes sauf en cas d'impossibilité technique. Les projets seront examinés par les élus en liaison avec les hommes de l'art.

c) Menuiseries :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique.

d) Façades :

- Les enduits blancs sont interdits ;
- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique ;
- Les murs d'agglomérés de ciment et les briques creuses non enduits sont interdits ;
- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départementale et à son guide pratique.

e) Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- Dans le cas de leurs réalisations, elles doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment projeté. La haie vive ou taillée, faisant une large part aux essences locales et renforcée ou non d'un grillage, est recommandée ;
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1 m ;
- Les murs pleins sont interdits.

f) Couleurs :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs
- Le blanc est interdit

ZONE UL – ARTICLE 12 – 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 changements de destination ;
- 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 ;
- Le traitement de sol devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

ZONE UL – ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

- **Plantation des aires de stationnement** : il est exigé un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement délimitée si possible par une haie d'essences locales ;
- **Plantation des espaces libres divers** : les espaces libres rattachés aux établissements et installations de tourisme de sports ou d'activités culturelles, ainsi que ceux affectés aux constructions destinées à l'hébergement temporaire doivent être l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures ou des constructions dans les limites compatibles avec leur affectation ;
- Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L

123-1-5-III-2e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues et dans le cas contraire elles devront être replantées avec des essences similaires. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés, si possible, d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

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

Non règlementé

ZONE UL – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Tout projet prévoyant l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé, sous réserve de respecter les obligations et les règles d'implantation prévues à l'article 11 du PLU ;
- De même, tout projet prévoyant l'utilisation de matériaux plus économe en terme d'énergie grise est autorisé sous réserve de respecter les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations en matière de performance énergétique et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

ZONE UL – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser sont justifiées dans le rapport de présentation, pièce 1-3 « Justifications des choix » .

ZONE 2AU

ZONE 2AU – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.

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

- Toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur est conditionnée par une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal 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 ;
- Les secteurs concernés feront ensuite l'objet d'une procédure de modification du PLU en vigueur ;
- Les bâtiments ou ouvrages techniques liés aux services publics s'ils ne compromettent pas l'urbanisation de la zone et si leur implantation et dispositions particulières ramènent tous les risques et les nuisances à niveau compatible avec le voisinage ;
- Les constructions, ouvrages ou installations liées ou nécessaires, aux infrastructures routières, ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement ;
- Les affouillements et exhaussement du sol lorsqu'ils sont destinées aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques et aux projets d'infrastructures.

60

ZONE 2AU – ARTICLES 3 à 5

Non règlementé

ZONE 2AU – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ZONE 2AU – ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

ZONE 2AU - ARTICLE 8 à 16

Non règlementé

ZONE 1AU

ZONE 1AU – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ZONE 1AU – ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions sont autorisées si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues par secteurs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques et aux projets d'infrastructures ;
- Dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage ou par un fossé, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que du fonctionnement hydraulique ;
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;
- Les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

62

ZONE 1AU – ARTICLE 3 – Accès et voirie

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation au vue de l'avis du gestionnaire de réseaux concernés ;
- Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante

environnante ;

- L'aménagement des voies d'accès et de desserte peut être autorisé par tranches, en fonction du nombre et de la situation des logements à desservir, l'emprise devant être, néanmoins, réservée dans sa longueur et largeur totale ;
- La commune peut subordonner l'autorisation d'un lotissement ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins ;
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement :
 - des véhicules d'urgence notamment de lutte contre l'incendie
 - des véhicules pour l'enlèvement des ordures ménagères.

Cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de circulations piétonnes et cycles :
 - Soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte
 - Soit par des cheminements spécifiques
- Selon l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues, l'aménagement de pistes ou cheminements dédiés aux cycles et piétons pourra être exigé, notamment pour desservir les équipements publics.
- Dans tous les cas, les opérations devront assurer les possibilités de raccordement et la sécurité des continuités avec les cheminements publics existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain d'opération.

63

ZONE 1AU – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

- Tous les bâtiments générant des eaux usées doivent être raccordés au réseau public dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de Limoges Métropole.
- A défaut de réseau public, les eaux usées devront être gérées par un dispositif

d'assainissement non collectif, respectant les prescriptions techniques en vigueur. Tout projet de construction devra être soumis à l'avis préalable de conception et d'implantation du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de Limoges Métropole.

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales sont conservées et gérées à la parcelle, leur infiltration étant à privilégier. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus sera évacué dans le système de collecte existant (réseau d'eaux pluviales ou fossé, dans la mesure où ils existent et si leur capacité hydraulique le permet) ou sur les fonds inférieurs de la parcelle après accord notarié du propriétaire. Dans tous les cas, le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.

c) Eaux usées industrielles et artisanales :

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement devra se conformer au règlement d'assainissement de Limoges Métropole, et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES

- Dans le cas de permis d'aménager ou de permis groupé, ces réseaux doivent être en souterrain.

ZONE 1AU – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ZONE 1AU – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les prescriptions applicables sont celles édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation prévues par secteur et de la zone U correspondante.

ZONE 1AU – ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les prescriptions applicables sont celles édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation prévues par secteur et de la zone U correspondante.

ZONE 1AU – ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.

ZONE 1AU – ARTICLE 9– Emprise au sol

- Les prescriptions applicables sont celles édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation prévues par secteur et de la zone U correspondante.

ZONE 1AU – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

a) Principe général :

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faîtage ;
- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé au milieu de la façade de la construction.

b) Hauteur des constructions :

- Les prescriptions applicables sont celles édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation prévues par secteur et de la zone U correspondante.

65

ZONE 1AU – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leurs architectures, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment :
 - de son ancienneté,
 - des matériaux constructifs utilisés,
 - de sa composition,
 - de son ordonnancement,

les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extension d'architecture contemporaine, à condition que les éléments remarquables de construction initiale, soient mis en valeur.

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

naturels environnants.

- Les prescriptions applicables sont celles édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation prévues par secteur et de la zone U correspondante,
- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs
- Le blanc est interdit

ZONE 1AU – ARTICLE 12 – 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 changements de destination ;
- 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 ;
- Le traitement de sol devra permettre l'infiltration des eaux pluviales.

ZONE 1AU – ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

- **Plantation des aires de stationnement** : il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² d'aire de stationnement délimitée si possible par une haie d'essences locales ;
- **Plantation des espaces libres divers** : les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions et comprendront, entre autres, des arbres de haute tige d'essences locales ;
- **Plantation autour des dépôts et stockage divers**: les dépôts doivent être dissimulés à la vue par rapport aux terrains voisins et à la voie par des haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique ;
- **Conception et plantation des espaces de loisirs**: un très grand soin doit être apporté à la conception des plantations et des espaces communs, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager ;
- Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L 123-1-5-III-2e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues et dans le cas contraire elles devront être replantées avec des essences similaires. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés, si possible, d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

ZONE 1AU – ARTICLE 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé

ZONE 1AU – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Tout projet prévoyant l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé, sous réserve de respecter les obligations et les règles d'implantation prévues à l'article 11 du PLU ;
- De même, tout projet prévoyant l'utilisation de matériaux plus économe en terme d'énergie grise est autorisé sous réserve de respecter les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations en matière de performance énergétique et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

ZONE 1AU – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les dispositions applicables aux zones urbaines sont justifiées article par article dans le rapport de présentation, pièce 1-3 « Justifications des choix » pages 37 et suivantes.

ZONE N

ZONE N – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.

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

- De manière générale :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, lorsque les contraintes l'imposent.
 - L'extension limitée des habitations isolées sans excéder 25% de la surface plancher de la construction principale,
 - Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques et aux projets d'infrastructures et aux autorisations d'urbanisme,
 - Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public,
 - La construction d'annexes des habitations dans la mesure où ces annexes seraient situées à moins de 20m de l'habitation existante et où leur surface plancher n'excéderait pas 40m²,
 - Les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.
 - Les constructions et installations liés à l'aménagement à 2*2 voies de la RN 147 y compris les exhaussements et affouillements des sols et ouvrages connexes nécessaires.
- En sous-secteur Nh :
 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde de sites, milieux naturels et paysages : la réalisation de piscines, l'extension limitée de

la construction principale (inférieure à 25% de la surface plancher de ZONE N

la construction principale), le changement d'affectation des bâtiments existants ou la réalisation d'annexes à l'habitation inférieures à 40 m²,

- Sur les terrains urbains cultivés inscrits aux documents graphiques les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent être destinés à leur gestion et à leur mise en valeur,
 - Dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage ou par un fossé, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que du fonctionnement hydraulique.
- En sous-secteur Nj:
 - Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exercice de jardinage.
 - En sous-secteur Ns:
 - Les constructions, bâtiments, installations classées ou dépôts divers liés à l'activité génératrice du secteur de ressources ou de nuisances ainsi que les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence sur les lieux de l'activité est indispensable.

ZONE N – ARTICLE 3 – Accès et voirie

70

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ZONE N – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

- Tous les bâtiments générant des eaux usées doivent être raccordés au réseau public dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de Limoges Métropole.
- A défaut de réseau public, les eaux usées devront être gérées par un dispositif d'assainissement non collectif, respectant les prescriptions techniques en vigueur.

Tout projet de construction devra être soumis à l'avis préalable de conception et d'implantation du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de Limoges Métropole.

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales sont conservées et gérées à la parcelle, leur infiltration étant à privilégier. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus sera évacué dans le système de collecte existant (réseau d'eaux pluviales ou fossé, dans la mesure où ils existent et si leur capacité hydraulique le permet) ou sur les fonds inférieurs de la parcelle après accord notarié du propriétaire. Dans tous les cas, le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.

ZONE N – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ZONE N – ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

71

■ En sous-secteur Nh :

- les constructions devront s'implanter à partir de 5m de l'alignement de la voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des distances minimum exigées,
- les débords de toits sont acceptés dans la marge.

ZONE N – ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Une distance minimum d'implantation entre les constructions et les limites séparatives du terrain est exigée. Cette distance est au moins égale à la moitié de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 m ;

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

Non réglementé.

ZONE N – ARTICLE 9– Emprise au sol

Non réglementé.

ZONE N – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

a) Principe général :

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faîtage ;
- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé un milieu de la façade de la construction.

b) Hauteur des constructions :

- En sous-secteur Nh, le nombre de niveaux est limité à 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec possibilité d'aménager un étage supplémentaire en comble pour les constructions à usage d'habitation. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, la hauteur maximum ne devra excéder 9 m au point le plus haut.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs et installations d'intérêt public lors que leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ZONE N – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs

72

a) Principe général :

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leurs architectures, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment :
 - de son ancienneté,
 - des matériaux constructifs utilisés,
 - de sa composition,
 - de son ordonnancement,

les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extension d'architecture contemporaine, à condition que les éléments remarquables de construction initiale, soient mis en valeur.

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

b) Terrains et volumes :

- Les travaux de restauration des constructions existantes doivent être exécutés dans le respect de leur structure d'origine en vue de leur mise en valeur, si leur qualité le justifie. Les percements nouveaux seront limités dans la mesure du possible.

c) Toitures :

- Les matériaux de couverture doivent être choisis en harmonie avec les tonalités des matériaux de toitures environnantes par référence au nuancier départemental et à son guide pratique.

d) Menuiseries :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique.

d) Façades :

- Les enduits blancs sont interdits.
- Les murs d'agglomérés de ciment et les briques creuses non enduits sont interdits.
- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départementale et à son guide pratique.

e) Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par cet article
- Dans le cas de leurs réalisations, elles doivent être constituées soient par :
 - un mur en pierre,
 - un mur plein enduit ou peint de chaque côté,
 - une grille métallique posée sur un mur de 1m de hauteur maximum,
 - tout autre dispositif à claire voie,
 - une haie vive constituée d'essences locales,
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,20m pour les clôtures en matériaux durs ou de 1,50 m pour les autres dispositifs,
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur. Le grillage doit se noyer dans la végétation ;
- Leur conception et réalisation doit éviter la multiplicité des matériaux et doit tenir compte de l'aspect des clôtures adjacentes ;
- Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes, ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

f) Couleurs :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs
- Le blanc est interdit

ZONE N – ARTICLE 12 – Stationnement

- Non réglementé.

ZONE N – ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

- Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L 123-1-5-III-2e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues et dans le cas contraire elles devront être replantées avec des essences similaires. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés, si possible, d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

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

Non règlementé

74

ZONE N – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- En sous-secteur Nh, tout projet prévoyant l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé, sous réserve de respecter les obligations et les règles d'implantation prévues à l'article 11 du PLU ;
- De même, tout projet prévoyant l'utilisation de matériaux plus économe en terme d'énergie grise est autorisé sous réserve de respecter les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations en matière de performance énergétique et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

ZONE N – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les dispositions applicables aux zones urbaines sont justifiées article par article dans le rapport de présentation, pièce 1-3 « Justifications des choix » pages 37 et suivantes.

ZONE A

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

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

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

- De manière générale :
 - Les bâtiments et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole et les logements associés,
 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole,
 - L'extension limitée des habitations non liées à l'activité agricole sans excéder 25% de la surface plancher de la construction principale,
 - La construction d'annexes à l'habitation dans la mesure où ces annexes seraient situées à moins de 20m de l'habitation existante et où leur surface plancher n'excéderait pas 40m²,
 - Les modifications ou extensions d'installations classées existantes sont autorisées pour les ICPE agricoles,
 - Les transformations et changements de destination des bâtiments existants non liés à l'activité agricole et repérés sur le plan graphique,
 - Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public,
 - Les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.
 - Les constructions et installations liés à l'aménagement à 2*2 voies de la RN147 y compris les exhaussements et affouillements des sols et ouvrages nécessaires.
- En sous-secteur Ah :
 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles ni à la sauvegarde de sites, milieux naturels et paysages : la réalisation de piscines, l'aménagement, le

ZONE A
changement d'affectation des bâtiments existants ou l'extension
limitée des constructions existantes sans excéder 25% de la surface

plancher de la construction principale et la réalisation d'annexes à l'habitation inférieures à 40 m².

ZONE A – ARTICLE 3 – Accès et voirie

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation au vue de l'avis du gestionnaire de réseaux concernés ;
- Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :
 - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
 - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante ;
- Les cheminements piétonniers indiqués sur le plan doivent être maintenus ou rétablis sur un itinéraire voisin si leur emprise initiale a été modifiée.

ZONE A – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

1. EAU

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable ;
- En l'absence de réseau de distribution publique les constructions sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puit, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle ;
- Les constructions agricoles non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisés avec une alimentation privée ;
- Les forages, captages et puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales sont conservées et gérées à la parcelle, leur infiltration étant à privilégier. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus sera évacué dans le système de collecte existant (réseau d'eaux pluviales ou fossé, dans la mesure où ils existent et si leur capacité hydraulique le permet) ou sur les fonds inférieurs de la parcelle après accord notarié du propriétaire. Dans tous les cas, le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.
- Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur pour l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement de ces eaux.

c) Eaux industrielles et artisanales :

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement devra se conformer au règlement d'assainissement de Limoges Métropole, et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

ZONE A – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

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

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10m de l'alignement de la voie ;
- Les débords de toiture sont autorisés dans la marge ;

- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - dans le où des contraintes techniques, topographique ou réglementaires empêcheraient de respecter cette distance
 - dans le cas où la voie serait principalement utilisée par l'exploitant agricole dans le cadre de son activité,
 - pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà de 5 m, le projet d'extension doit respecter l'alignement de fait existant,
 - pour des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - dans le cas de chemins ruraux ne présentant plus les caractéristiques compatibles avec la circulation de véhicules.
- En **sous-secteur Ah**, les constructions devront s'implanter à partir de 5m de l'alignement de la voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des distances minimum exigées

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

- Une distance minimum d'implantation entre les constructions et les limites séparatives du terrain est exigée. Cette distance est au moins égale à la moitié de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 m ;
- Dans la marge d'isolement, les débords de toit sont autorisés.

79

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

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments ne doit en aucun cas être inférieure à 5 m.

ZONE A – ARTICLE 9– Emprise au sol

Non règlementé.

ZONE A – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

a) Principe général :

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faîtage ;
- En cas de terrain en pente, le point de référence de la hauteur est calculé un milieu de la façade de la construction.

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée ;

b) Hauteur des constructions :

- En **sous-secteur Ah**, le nombre de niveaux est limité à 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec possibilité d'aménager un étage supplémentaire en comble. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, la hauteur maximum ne devra excéder 9 m au point le plus haut ;
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs et installations d'intérêt public lors que leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ZONE A – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs

a) Principe général :

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leurs architectures, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment :
 - de son ancienneté,
 - des matériaux constructifs utilisés,
 - de sa composition,
 - de son ordonnancement,

les travaux doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extension d'architecture contemporaine, à condition que les éléments remarquables de construction initiale, soient mis en valeur.

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

b) Terrains et volumes :

- Les constructions d'une même exploitation, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, sauf impossibilité technique ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs constituer un ensemble groupé harmonieux et cohérent. Les abords de ces constructions et installations doivent être agrémentés de plantations.
- Les travaux concernant les constructions anciennes doivent permettre de conserver le gros œuvre dans son intégralité.
- L'adjonction de bâtiment neuf ou la construction d'un bâtiment indépendant est soumise aux conditions suivantes :
 - Dans la mesure du possible on évitera toute détérioration des granges par l'adjonction quelconque de constructions.

- A défaut de pouvoir construire un bâtiment neuf indépendant on évitera d'accoler l'agrandissement projeté sur le long pan, en prolongeant plus simplement le bâtiment existant dans le sens de la longueur à partir d'un pignon.
- L'implantation des volumes des bâtiments agricoles à construire sera déterminée par une prise en compte de leur intégration au site par l'interdiction de talutage important ; cette règle correspondant à l'économie de la construction.

c) Toitures :

- Pour les constructions d'habitation, les matériaux de couverture conseillés sont les tuiles canal et les tuiles de terre cuite dites "romanes", d'un aspect et d'une teinte susceptibles de vieillissement naturel.
- Pour les bâtiments à usage agricole, la tuile béton et le fibro-ciment teinté peuvent être autorisés. Pour l'emploi de ces matériaux, la couleur grise claire est interdite.
- Les châssis incorporé aux toitures, sauf répétition excessive, et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.
- Ces règles s'appliquent à la réfection ou au changement de couverture sur des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Toutefois, une réparation à l'identique peut être autorisée.
- L'utilisation de matériaux brillants et (ou) réfléchissants n'est pas autorisée, excepté cependant dans le cas de capteurs solaires.

81

d) Couleurs :

- La couleur des matériaux est déterminée par référence au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs
- Le blanc est interdit
- A défaut de couleur rapportée, la couleur naturelle du matériau s'intégrera mieux au site si elle est foncée.

e) Façades :

- Sont interdites les imitations de matériaux, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, etc... ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées.
- Tous les autres matériaux sont autorisés, sous réserve que leur couleur s'accorde avec l'environnement, et surtout au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs ;
- Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractères d'appareillage et de traitement des joints.
- 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 départemental et son guide pratique des couleurs.

f) Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- En zone Ah, dans le cas de leur réalisation, une attention particulière doit être apportée dans leur conception et leur réalisation. Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire voie et/ou d'une haie vive constituée d'un mélange d'essences locales.

ZONE A – ARTICLE 12 – Stationnement

Non réglementé.

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

- Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L 123-1-5-III-2e du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues et dans le cas contraire elles devront être replantées avec des essences similaires. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés, si possible, d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

82

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

Non règlementé

ZONE A – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

- Tout projet prévoyant l'utilisation des énergies renouvelables est autorisé, sous réserve de respecter les obligations et les règles d'implantation prévues à l'article 11 du PLU ;
- De même, tout projet prévoyant l'utilisation de matériaux plus économe en terme d'énergie grise est autorisé sous réserve de respecter les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les obligations en matière de performance énergétique et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

ZONE A – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique

Non règlementé

