

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.....	4
ARTICLE 2 - Contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme .....	4
ARTICLE 3 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	5
ARTICLE 4 - Division du territoire en zones.....	6
ARTICLE 5 - Adaptations mineures.....	11
ARTICLE 6 - Secteurs de nuisances.....	12
ARTICLE 7 - Installations techniques S.N.C.F.....	12
ARTICLE 8 - Ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif .....	12
ARTICLE 9 - Dispositions applicables aux bâtiments existants .....	12
ARTICLE 11 - Normes de stationnement .....	13
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>14</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2 .....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3 .....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4 .....	47
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>55</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ault.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Auct1 .....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Auct2 .....	60
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>63</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1.....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2 .....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N3 .....	75
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>85</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	86
<b>ANNEXES</b> .....	<b>96</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire communal du Vigen, conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 2 - Contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) comporte cinq parties :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

dont l'ensemble constitue un corps de règles opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux conformément à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme.

1. Conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme, le **règlement** délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9.

Chaque zone fait l'objet d'un chapitre particulier où sont énoncées, en 14 articles, les règles d'urbanisme applicables.

2. **Les documents graphiques** sont constitués d'un ensemble de plans **au 1/5000<sup>e</sup>** couvrant la totalité du territoire de la commune où doivent être reportés un certain nombre d'éléments définis conformément aux dispositions des articles R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

3. Conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme les **annexes** comprennent, entre autre:

- les éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets,
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1 ...,

Le cas échéant, les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R 111-15 et les prescriptions nationales ou particulières prises en application de l'article L 111-1-1 sont également prises en compte dans le règlement.

### **ARTICLE 3 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Il existe parallèlement aux dispositions du PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment des dispositions suivantes.

#### 1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles suivants s'appliquent sur le territoire communal indépendamment des dispositions du PLU :

- R 111-2 (salubrité et sécurité publique),
- R 111-3-2 (sites et vestiges archéologiques),
- R 111-4 (accès),
- R 111-14-2 (environnement naturel),
- R 111-15 (directives d'aménagement national),
- R 111-21 (respect du caractère des lieux avoisinants)

En application des articles L 111-1 et L 111-1-1 ce règlement ne peut se substituer aux règles définies par les lois d'aménagement et d'urbanisme fixant les dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire (L 121-10 « Evaluation environnementale », L 111-1-4 « routes classées », L 123-1 « PLU »).

Ces règles s'appliquent sur tout le territoire concerné en superposition de tout document d'urbanisme.

#### 2. Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques

Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article R126-1 du code de l'urbanisme affectant l'utilisation ou l'occupation des sols reportées (liste et plan) dans une annexe spécifique du présent dossier.

### 3. Les périmètres visés à l'article R123-13 du code de l'urbanisme

Ces périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisations des sols, sont reportés à titre d'information aux documents graphiques. Il s'agit notamment :

- des règles spéciales instituées dans les périmètres des secteurs sauvegardés,
- ZAC, ZAD,
- périmètre de DPU,
- périmètre de PAE.

### 4. La réciprocité d'implantation des constructions

En application de l'article L111-3 du code rural, il est rappelé que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut-être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines limitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers (...). »

## **ARTICLE 4 – Division du territoire en zones**

En application de l'article R123-4 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.

### 1. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones urbaines

Conformément à l'article R. 123-5 du Code de l'urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées aux documents graphiques par un

sigle commençant par la lettre « U ». Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

Il existe sur la commune du Vigen quatre zones urbaines, pouvant compter des secteurs spécifiques :

- la zone U1 correspondant au centre ville du Vigen et le village des Farges. La structure urbaine et la caractère patrimonial de ce secteur doivent être conservés,
- la zone U2 couvre la majorité des espaces urbains. Elle est destinée à permettre la mixité des occupations et utilisations du sol tout en garantissant une densification harmonieuse du tissu résidentiel. Il existe un secteur U3 où les dispositions garantissent une meilleure intégration du bâti dans le paysage environnant.
- La zone U4 couvre l'ensemble des espaces dont l'occupation et l'utilisation des sols est spécialisée. Il s'agit essentiellement des zones d'activités économiques correspondant aux zones industrielles, artisanales et commerciales.

Dés lors qu'une zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

## 2. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones à urbaniser

Conformément à l'article R 123-6 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ». Il existe au Vigen plusieurs zones à urbaniser.

- la zone **Ault** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Toutefois, les différents réseaux et conditions d'accès de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. En outre, il est parfois nécessaire de mener des études préalables afin de déterminer le programme d'aménagement. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.
- La zone **AU indicée** couvre des espaces réservés à l'urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des

équipements internes à la zone Auct 1. Pour appliquer le présent règlement, il convient de se reporter en fonction de l'indice de la zone AU considérée au règlement des zones urbaines correspondantes.

Dés lors qu'une zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

### 3. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones agricoles

Conformément à l'article R123-7 du Code de l'urbanisme, les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les règles applicables à cette zone sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

Dés lors que la zone comprend un ou plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

### 4. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R123-7 du Code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Il existe au Vigen une zone naturelle et forestière stricte (zone N1) et des secteurs spécifiques :

- le secteur N2 couvre des espaces bâtis agglomérés dans lesquels les constructions nouvelles sont interdites.

- Le secteur N3 correspond aux secteurs destinés aux activités touristiques et ludiques tout en valorisant le milieu environnant.

Dés lors que la zone comprend un ou plusieurs secteurs , la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

#### 5. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit des emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme réserve les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. En outre, conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'urbanisme, il est possible dans les zones urbaines de réserver les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Les emplacements réservés sont repérés au document graphique et listés en légende.

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

#### 6. Le Plan Local d'Urbanisme délimite des espaces boisés classés

Le Plan Local d'Urbanisme délimite les espaces boisés classés à conserver ou à créer. Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités aux documents graphiques, sont régis par les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans les zones traversées par les lignes électriques 90KV, une autorisation de coupe et d'abattage d'arbres sera attribuée pour la sécurité de ces lignes.

#### 7. Le Plan Local d'Urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme



Le Plan Local d'Urbanisme identifie les espaces ou éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'arbres, de plantations ou d'ensembles paysagers ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial non inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.

La commune du Vigen recense sur son territoire différents éléments du paysage ou du patrimoine à préserver :

- Petit patrimoine :

- Lavoir au Châtenet
- Lavoir à Boissac
- Lavoir à Bon Abri
- Croix à Boissac
- Fontaine à la Fouillère

- Ensemble architecturale:

- La Chapelle St Martin
- Le Château de Ligoure

- Alignement d'arbres:

- Allée d'arbres à la Fouillère
- Alignement d'arbres aux Farges

- Arbre remarquable:

- Le chêne de Meniéras

Les modalités de leur préservation ou de leur mise en valeur sont fixées par le règlement de chaque zone conformément à l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

## 8 Le Plan Local d'Urbanisme identifie les espaces verts protégés

Les Espaces Verts Protégés, repérés aux documents graphiques, ont vocation à assurer des espaces de détente, de transition et/ou de respiration dans les zones bâties ou en devenir. A ce titre, ils sont soumis aux règles de protection prévues par l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

Ils comprennent des ensembles de plantations boisées, d'espaces verts, parcs, squares et jardins publics.

Le propriétaire (personne publique ou privée) est tenu d'assurer l'entretien des boisements existants et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître.

Sur les terrains couverts par un Espace Vert Protégé, sont admis :

- les extensions limitées de constructions existantes, les abris, aire de jeux, petits monuments, les toilettes publiques, les piscines, fontaines et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.
- Les travaux qui concernent les équipements techniques liés aux différents réseaux, les voies d'accès d'intérêt public, la réorganisation ou la mise en valeur des EVP, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.

Tous travaux effectués sur les terrains couverts par un Espace Vert Protégé doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442-2 et R 442-4 et suivants du code de l'urbanisme.

#### 9 Le Plan Local d'Urbanisme délimite les zones d'inconstructibilité au regard des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés au document graphique comme « principe d'inconstructibilité », une étude spécifique devra être réalisée préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées afin de permettre l'évolution réglementaire du présent règlement. Dans l'attente de ces études, les zones concernées ne peuvent recevoir aucune nouvelle construction dans la bande de 75 mètres ou 100 m à compter de l'axe de la voie.

### **ARTICLE 5 - Adaptations mineures**

Conformément à l'article L 123-1, avant dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues

nécessaires par la nature du sol, la configuration ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 6 - Secteurs de nuisances**

De part et d'autre de la plate-forme de l'A20, du RD 704 et de la ligne S.N.C.F. PARIS-TOULOUSE les constructions autres que les dépôts, ateliers, usines et établissements similaires doivent être soumises à des normes d'isolement acoustique conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Octobre 1978) lorsqu'elles sont exposées aux bruits de la voie.

### **ARTICLE 7 - Installations techniques S.N.C.F.**

Les installations techniques, liées au fonctionnement de la S.N.C.F. ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des différentes zones dans lesquelles le domaine ferroviaire se trouve rattaché.

Toute autre installation à caractère commercial, administratif ou assimilable reste soumise à la réglementation du PLU.

### **ARTICLE 8 - Ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif**

Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones lorsqu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les prescriptions relatives à la superficie des terrains, à l'emprise au sol des constructions ne s'appliquent pas. Ces ouvrages devront s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

A moins qu'il ne soit implanté sur limite, l'implantation par rapport aux limites séparatives sera de 0,50 m minimum du bâtiment.

Les règles d'implantation par rapport aux voies seront définies à l'article 6 de chaque zone.

### **ARTICLE 9 - Dispositions applicables aux bâtiments existants**

Les changements d'affectation des bâtiments existants, lorsqu'ils sont autorisés dans les différentes zones sont soumis aux règles de superficie minimum de terrain, à l'implantation par rapport aux voies et limites de propriété, et à la hauteur définies pour chacune d'entre elles.

## **ARTICLE 10 - Fouilles archéologiques**

L'article 1 du chapitre 1<sup>er</sup> du décret n° 2002-89 du 16 Janvier 2002 impose, avant toute opération d'aménagement ou de construction, des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relative à l'archéologie préventive. Entrent notamment dans le champ d'application de cette disposition les travaux dont la réalisation est subordonnée, outre aux permis de construire, permis de démolir et installation de travaux divers, à la création de lotissement...

A ce titre, à l'exception de certaines opérations, toutes celles qui nécessitent des surfaces de travaux autorisées égales ou supérieures à 1000 m<sup>2</sup> sont soumises à la redevance destinée à financer les recherches d'archéologie préventive qui a été instaurée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> Août 2003 modifiée par la loi du 9 Août 2004.

## **ARTICLE 11 - Normes de stationnement**

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

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :

Zone de centre ancien présentant un bâti groupé

## **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les créations ou extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les ouvertures de carrières
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravanning
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers
- Les bâtiments nouveaux à usage agricole.
- Le stationnement de caravanes isolées visé à l'article R. 443.4 du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Toute nouvelle construction; tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1.
- Les installations classées liées à l'activité urbaine ainsi que les extensions mineures d'installation classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.

Les conditions exigées sont les suivantes :

- implantation et dispositions particulières ramenant tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- besoins en infrastructure et réseaux compatibles avec les équipements publics existants.
- Respect de la préservation de la forme urbaine et de l'unité architecturale

Les éléments du paysage localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R 421-23 (4) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 3 – Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **1. ACCES :**

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des routes départementales marquées des signes ☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs, ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la vie publique, que pour ceux des accès envisagés.

Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

D'une manière générale, et même lorsque ne sont concernées que des routes départementales du réseau secondaire, des solutions seront recherchées pour que, en rase campagne, les constructions nouvelles rendues possibles par le PLU soient desservies, si possible, à partir des voies communales ou rurales existantes, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

### **2. VOIRIE :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et aux besoins de la défense contre l'incendie.
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.

## **ARTICLE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1. EAU :**

- Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable



dans les conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau de la commune.

## 2. ASSAINISSEMENT :

### a) Eaux usées :

- Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public, s'il existe, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la commune et Limoges Métropole pour être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.
- Tout rejet d'eaux insalubres est interdit sur le domaine public routier. Toutefois, le rejet après traitement vers les fossés peut-être autorisé à titre exceptionnel pour les constructions existantes où la réhabilitation des dispositifs d'assainissement est envisagée. Dans ce cas, le pétitionnaire doit se conformer à la réglementation en matière de système d'assainissement non collectif.

### b) Eaux pluviales :

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclés ou à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux de ruissellement 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, le stockage éventuel et le traitement de ces eaux pluviales.
- L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés de la route, ne peut être autorisé sans l'accord des services gestionnaire chargés de la voirie.

- Il appartient à tout riverain d'assurer sur sa propriété l'infiltration des eaux pluviales découlant de ses constructions ou aménagement à l'exception de celles provenant de l'égout des toits établi à l'alignement.

*c) Eaux usées industrielles :*

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.

### **3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES :**

- Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.
- Dans le cas des lotissements et groupements d'habitations nouvelles, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Dans les autres cas, il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales à cet effet.

### **ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence d'assainissement collectif, la taille des parcelles doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions devront s'implanter à partir de l'alignement de la voie à une distance minimum de 0 m et maximum de 3 m, et devront maintenir une cohérence avec l'alignement des constructions existantes.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble comprenant plus d'un rang de constructions dans la profondeur du terrain, cette règle ne s'applique pas pour les constructions situées au-delà du premier rang. Dans ce cas, l'implantation devra s'harmoniser avec les implantations voisines.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées:

- pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà 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;
  - pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale;
  - pour les annexes;
  - pour des opérations ou installations d'intérêt public.
- La façade sera construite sans discontinuité, tout au long de la voie entre les limites séparatives (l'édification de la construction pouvant éventuellement être autorisée par tranches si l'économie du projet le justifie).
  - Dans la mesure où ils sont compatibles avec le règlement de voirie et qu'il y a une cohérence avec l'alignement des constructions existantes, les éléments accessoires habituels de la construction (perrons, balcons, auvents, attributs...) peuvent être autorisés en saillie sur la façade par rapport à l'alignement ou dans la marge de recul.
  - Des implantations différentes peuvent être autorisée pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

## **ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent jouxter une des limites séparatives latérales du terrain. Toutefois une implantation différente est autorisée pour les installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Par rapport au fond de parcelles, la construction devra, soit jouxter la limite, soit respecter une marge d'isolement minimale égale à la mi-hauteur et en tout point du bâtiment sans être inférieure à 3 m.
- Les débords de toiture ne dépassant pas 0,5 m ne seront pas pris en compte dans le calcul du retrait.

## **ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 2 étages sur rez-de-chaussée.
- La hauteur maximale autorisée pour toutes les autres constructions est de 15 m.
- Des combles aménagés peuvent être autorisés
- Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

## **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1 (7°) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel qu'il est présenté dans l'annexe du rapport de présentation. Les projets situés à proximité immédiate de ces bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **TERRAINS ET VOLUMES**

- Les constructions et leurs installations doivent s'adapter à la configuration naturelle du terrain. En cas d'impossibilité technique, les remblais et déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (20% maximum) et végétalisés.
- Les remblais de type "taupinière", consistant à ramener des terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, doivent être réduits au maximum à 0,80 m du sol naturel. Ils sont totalement interdits sur un terrain plat.
- La construction se conformera, par la simplicité de son volume et par ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnelles dans le voisinage.

## TOITURES

- On retiendra comme une règle qu'une des possibilités d'insertion d'une construction nouvelle dans un tissu urbain peut être facilitée par l'unité des matériaux et des pentes de couvertures, bien que les toits ne se traitent pas indépendamment des volumes.
- Pour les matériaux de couverture, les couvertures de tuiles seront de teinte rouge vieillie, mais dans le cas d'une rénovation, les matériaux d'origine seront autorisés. L'utilisation de tuiles panachées est interdite.
- Les pentes des toitures sont réglementées selon la pente des pignons existants en limites séparatives du terrain ; à défaut, des limites séparatives les plus proches.
- Les souches maçonnées en briques susceptibles de rester apparentes sont autorisées; lorsque leur maçonnerie devra recevoir un enduit, cet enduit sera identique à celui des façades.
- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée ...) sans réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et d'une bonne insertion au paysage et à l'environnement.
- Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des petits ouvrages.

## COULEURS

- Les toitures et les façades seront traitées par référence aux règles du nuancier régional et de son guide pratique des couleurs et devront s'harmoniser avec les teintes des constructions environnantes.
- Les façades blanches sont interdites.

## FACADES

- L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- D'une manière générale, l'emploi de matériaux bruts pouvant être techniquement mis en oeuvre sans protection d'enduits ou de peintures, sous réserve de leur intégration au niveau de leur couleur naturelle et de leur mise en oeuvre, est autorisé.
- Les murs de pierres sans enduit sont autorisés dans les conditions particulières d'une mise en oeuvre conforme à la tradition rurale locale.
  - même caractère de l'appareillage, compris chaînes diverses

- même caractère de mise en oeuvre des joints au mortier

Ceci sous réserve de l'emploi d'une pierre de même aspect que celle des constructions locales.

- Les matériaux bruts sont interdits (sauf le bois)
- Les bétons au ciment blanc sont autorisés sous réserve de mise en oeuvre à partir de sables permettant d'obtenir des bétons ocrés.
- Les murs d'agglomérés de ciment ou de briques creuses non enduits sont interdits. Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les conduits sont enduits de même nature que ceux des murs, les conduits en briques pleines sans enduit ou en béton brut gris sont autorisés.

### **CLOTURES**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La reconstruction à l'identique est autorisée
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur.
- 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.

### **CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

- Les restaurations partielles (reprises de couvertures, d'enduits) et les agrandissements mineurs d'une construction peuvent être effectués dans les matériaux de la construction concernée.
- Les restaurations et reprises complètes d'immeubles sont soumises à toutes les prescriptions ci-dessus des articles 1 à 13 inclus, dès lors que les travaux concernent la mise en oeuvre d'une nouvelle charpente ou la couverture de la totalité des façades.

## **ARTICLE 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

« Voir dispositions générales »

## **ARTICLE 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Dans les secteurs de point de vue identifiés sur les documents graphiques par des cônes de vue, la hauteur des plantations ne devra pas les masquer ou altérer les points de vues.
- Dans tous les cas, lorsque les plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Le plan de masse précisera leur emplacement plus nature.

## **ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique:

zone de terrains urbanisables affectés à la construction individuelle en bande continue ou discontinue, et pouvant supporter des petits collectifs bas.



La sous zone U2i correspond à la zone inondable de la vallée de la Briançonnais. Le règlement du PPRI devra être consulté.

### **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les ouvertures de carrières
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning
- Les dépôts de ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers
- Les bâtiments nouveaux à usage agricole.
- Le stationnement de caravanes dans les conditions de l'article R 443.4 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1.
- Les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services.
- Les installations classées liées à l'activité du quartier ainsi que les extensions mineures d'installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.
- Les abris de jardin sous réserve d'un par terrain.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.

Les conditions exigées sont les suivantes :

- Implantation et dispositions particulières ramenant tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- Besoins en infrastructure et réseaux compatibles avec les équipements publics existants.

Les éléments du paysage localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis

à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R 421-23 (4) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 – Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. ACCES :**

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des routes départementales marquées des signes ☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs, ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la vie publique, que pour ceux des accès envisagés.

Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

D'une manière générale, et même lorsque ne sont concernées que des routes départementales du réseau secondaire, des solutions seront recherchées pour que, en rase campagne, les constructions nouvelles rendues possibles par le PLU soient desservies si possible à partir des voies communales ou rurales existantes, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

#### **2. VOIRIE :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et aux besoins de la défense contre l'incendie,
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.
- 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 création d'une voie d'accès ou de desserte en impasse est à limiter. Elle peut être refusée si elle apparaît incompatible avec les exigences des services publics, ou de la circulation des véhicules de sécurité et de secours. Lorsqu'elle est autorisée, son extrémité doit être pourvue d'une aire de retournement des véhicules, et reliée si possible à une autre voie par un sentier piétons/cycles.
- 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.

## **ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1. EAU :**

- Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau de la commune

### **2. ASSAINISSEMENT :**

#### *a) Eaux usées :*

- Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public, s'il existe, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la commune et Limoges Métropole pour être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.
- Tout rejet d'eaux insalubres est interdit sur le domaine public routier. Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public. Toutefois, le rejet après traitement vers les fossés peut-être autorisé à titre exceptionnel pour les constructions existantes où la réhabilitation des dispositifs d'assainissement est envisagée. Dans ce cas, le pétitionnaire doit se conformer à la réglementation en matière de système d'assainissement non collectif.

*b) Eaux pluviales :*

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées ou à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux de ruissellement 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 pluviales.
- L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés de la route, ne peut être autorisé sans l'accord des services gestionnaire chargés de la voirie.
- Il appartient à tout riverain d'assurer sur sa propriété l'infiltration des eaux pluviales découlant de ses constructions ou aménagement à l'exception de celles provenant de l'égout des toits établi à l'alignement.

*c) Eaux usées industrielles :*

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

**3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES :**

- Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.
- Dans le cas des lotissements et groupements d'habitations nouvelles, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Dans les autres cas, il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales à cet effet.

**ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions devront s'implanter à partir de l'alignement de la voie à une distance minimum de 3 m, à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence de l'alignement des constructions existantes. À défaut, des implantations différentes pourront être exigées.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble comprenant plus d'un rang de constructions dans la profondeur du terrain, cette règle ne s'applique pas pour les constructions situées au-delà du premier rang. Dans ce cas, l'implantation devra s'harmoniser avec les implantations voisines.
- Dans la mesure où ils sont compatibles avec le règlement de voirie et qu'il y a une cohérence de l'alignement des constructions existantes, les éléments accessoires habituels de la construction (perrons, balcons, auvents, attributs...) peuvent être autorisés en saillie sur la façade par rapport à l'alignement ou dans la marge de recul.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les annexes ; pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

## **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 au faîtage de la construction, sans être inférieure à 3 m. Toutefois, une implantation différente est autorisée pour les installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.
- 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 sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral. Les débords de toiture ne dépassant pas 0,50 m ne seront pas pris en compte dans le calcul du retrait.

## **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 voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

## **ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximum des bâtiment à usage d'habitation est de 1 étage sur rez-de-chaussée pour les constructions individuelles et de 2 pour les collectifs. Des combles aménagés peuvent être autorisés.
- Pour les autres constructions, les hauteurs autorisées devront tenir compte du bâti existant et ne devra en aucun cas excéder 12 mètres.
- Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

## **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1 (7°) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel qu'il est présenté dans l'annexe du rapport de présentation. Les projets situés à proximité immédiate de ces bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **TERRAINS ET VOLUMES**

- Les constructions et leurs installations doivent s'adapter au terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les remblais, déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (20% maximum) et végétalisés.
- L'insertion des collectifs dans l'environnement est importante. A ce titre, le système "barres et tours", quelles que soient leurs hauteurs et leurs longueurs, est interdit. Il faut éviter la répétition du même bloc de logements et intégrer

un rythme par la nécessaire modulation des volumes (décrochements en hauteur, volumes bas de liaison...)

- Les remblais de type « taupinière », consistant à ramener des terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, doivent être réduits au maximum à 0,80 m du sol naturel. Ils sont totalement interdits sur un terrain plat.

## TOITURES

- On retiendra comme une règle qu'une des possibilités d'insertion d'une construction nouvelle dans un tissu urbain peut être facilitée par l'unité des matériaux et des pentes de couvertures, bien que les toits ne se traitent pas indépendamment des volumes.
- Pour les matériaux de couverture, les couvertures de tuiles seront de teinte rouge vieillie, mais dans le cas d'une rénovation, les matériaux d'origine seront autorisés.
- Dans le cas de couvertures en tuiles courbes, la pose sur plaques support en fibro-ciment, ou autre matériau, de teinte rouge est autorisée.
- Les souches maçonnées en briques susceptibles de rester apparentes sont autorisées; lorsque leur maçonnerie devra recevoir un enduit, cet enduit sera identique à celui des façades.
- Pour les matériaux de couverture, l'utilisation de tuiles panachées est interdite. Dans les lotissements, l'ardoise est interdite.
- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée ...) sans réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et d'une bonne insertion au paysage et à l'environnement.

## COULEURS

- Les toitures et les façades seront traitées par référence aux règles du nuancier régional et de son guide pratique des couleurs et devraient s'harmoniser avec les teintes des constructions environnantes.
- Les façades blanches sont interdites.

## FACADES

- L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- D'une manière générale, l'emploi de matériaux bruts pouvant être techniquement mis en oeuvre sans protection d'enduits ou de peintures, sous

réserve de leur intégration au niveau de leur couleur naturelle et de leur mise en oeuvre est autorisé.

- Les murs de pierres sans enduit sont autorisés dans les conditions particulières d'une mise en oeuvre conforme à la tradition rurale locale.
- même caractère de l'appareillage, compris chaînes diverses
- même caractère de mise en oeuvre des joints au mortier

Ceci sous réserve de l'emploi d'une pierre de même aspect que celle des constructions locales.

- Les bétons au ciment blanc sont autorisés sous réserve de mise en oeuvre à partir de sables permettant d'obtenir des bétons ocrés.
- Les murs d'agglomérés de ciment ou de briques creuses non enduits sont interdits. Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les matériaux bruts sont interdits, sauf le bois.
- Les conduits sont enduits de même nature que ceux des murs, les conduits en briques pleines sans enduit ou en béton brut gris sont autorisés.

## CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La reconstruction à l'identique est autorisée
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur.
- 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.

## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les restaurations partielles (reprises de couvertures, d'enduits) et les agrandissements mineurs d'une construction peuvent être effectués dans les matériaux de la construction concernée.



Les restaurations et reprises complètes d'immeubles sont soumises à toutes les prescriptions ci-dessus des articles 1 à 13 inclus, dès lors que les travaux concernent la mise en oeuvre d'une nouvelle charpente ou la couverture de la totalité des façades.

## **ARTICLE 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Voir dispositions générales

## **ARTICLE 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Espaces libres communs et plantations de toute opération conduisant à la création, sur la même unité foncière d'origine, de plus de 4 constructions :
  - L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec sa destination ou le site environnant.
  - La partie affectée aux espaces verts communs d'accompagnement (chaussée, trottoirs et stationnement non compris) doit être au moins égale à 10 % de la surface totale de terrain et judicieusement distribuée ; un espace d'un seul tenant d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> est exigé lorsque le terrain a une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
  - Une partie des espaces verts communs d'accompagnement d'une surface suffisante doit être aménagée en espace à vocation de loisirs ou de détente.
  - Dans ces espaces verts communs, il est exigé un minimum d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain, accompagné de végétation variée (arbustes, haies, etc.).
- Plantation des aires de stationnement : il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.
- 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.
- Plantation autour des dépôts et stockage existants : les dépôts doivent être dissimulés à la vue par rapport aux terrains voisins et à la voie par des haies vives.

Dans tous les cas, avant toute opération d'aménagement, et dans la mesure du possible, la végétation existante sur les parcelles communes ou privées doit être

conservée, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L123-1-7 du code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :

zone de construction individuelle sur des terrains d'une densité moins importante avec une volonté de préserver une marge d'isolement entre chaque construction et la limite séparative

## **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les créations ou extensions d'installations classées soumises à autorisation.
- Les ouvertures de carrières
- L'ouverture de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisir
- Les dépôts de ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers
- Les bâtiments nouveaux à usage agricole.
- Le stationnement de caravanes dans les conditions de l'article R 443.4 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les secteurs de point de vue indiqués sur le document graphique, aucune occupation du sol ne devra masquer ou altérer le point de vue.

## **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.

Les conditions exigées sont les suivantes :

- implantation et dispositions particulières ramenant tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- Besoins en infrastructure et réseaux compatibles avec les équipements publics existants.

Les éléments du paysage localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R 421-23 (4) du code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 3 – Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. ACCES :**

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des routes départementales marquées des signes ☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs, ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la vie publique, que pour ceux des accès envisagés.

Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

D'une manière générale, et même lorsque ne sont concernées que des routes départementales du réseau secondaire, des solutions seront recherchées pour que, en rase campagne, les constructions nouvelles rendues possibles par le PLU soient desservies si possible à partir des voies communales ou rurales existantes, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

### **2. VOIRIE :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et aux besoins de la défense contre l'incendie.
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.
- 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 création d'une voie d'accès ou de desserte en impasse est à limiter. Elle peut être refusée si elle apparaît incompatible avec les exigences des services publics, ou de la circulation des véhicules de sécurité et de secours.
- 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.

## **ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1. EAU :**

- Les constructions ou installations nécessitant l'eau courante doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans des conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau de la commune.

### **2. ASSAINISSEMENT :**

#### *a) Eaux usées :*

- Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public, s'il existe, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la commune et Limoges Métropole pour être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.
- Le système d'assainissement autonome envisagé doit être compatible avec les caractéristiques du terrain (cf plan d'assainissement en annexe).
- Tout rejet d'eaux insalubres est interdit sur le domaine public routier. Toutefois, le rejet après traitement vers les fossés peut-être autorisé à titre exceptionnel pour les constructions existantes où la réhabilitation des dispositifs d'assainissement est envisagée. Dans ce cas, le pétitionnaire doit se conformer à la réglementation en matière de système d'assainissement non collectif.

## b) Eaux pluviales :

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées ou à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux de ruissellement 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 pluviales.
- L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés de la route, ne peut être autorisé sans l'accord des services gestionnaires chargés de la voirie.
- Il appartient à tout riverain d'assurer sur sa propriété l'infiltration des eaux pluviales découlant de ses constructions ou aménagement à l'exception de celles provenant de l'égout des toits établi à l'alignement.

## c) Eaux usées industrielles :

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.

**3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES**

- Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.
- Dans le cas des lotissements et groupements d'habitations nouvelles, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Dans les autres cas, il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales à cet effet.

## **ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature des sols) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions devront s'implanter à partir de l'alignement d'une voie de circulation à une distance minimum de 5 m et par rapport aux limites parcellaires des autres espaces publics à une distance minimum de 3 m.
- 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 sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Toutefois, des adaptations à cette règle peuvent être autorisées si la situation des lieux, notamment les bâtiments existants, les rend souhaitables pour une cohérence avec l'alignement des constructions existantes.
- Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement par rapport aux voies et emprises publiques.
- Des implantations différentes peuvent être autorisée pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les annexes.

## **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 au faîtage de la construction, sans être inférieure à 3 m. Toutefois, une implantation différente est autorisée pour les installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.
- 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 sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.



- Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral. Les débords de toiture ne dépassant pas 0,5 m ne seront pas pris en compte dans le calcul du retrait.

### **ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance entre deux façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute.
- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisée pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

### **ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximum au faîtage de la construction est de 9 m.
- Des combles aménagés peuvent être autorisés.
- Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

### **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1 (7°) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel qu'il est présenté dans l'annexe du rapport de présentation. Les projets situés à proximité immédiate de ces bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

## TERRAINS ET VOLUMES

- Les constructions et leurs installations doivent s'adapter au terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les remblais, déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (20% maximum) et végétalisés.
- Les remblais de type "taupinière", consistant à ramener des terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades, doivent être réduits au maximum à 0,80 m du sol naturel. Ils sont totalement interdits sur un terrain plat.

## TOITURES

- On retiendra comme une règle qu'une des possibilités d'insertion d'une construction nouvelle dans un tissu urbain peut être facilitée par l'unité des matériaux et des pentes de couvertures, bien que les toits ne se traitent pas indépendamment des volumes.
- Pour les matériaux de couverture, les couvertures en tuiles seront de teinte rouge vieillie, mais dans le cas d'une rénovation, les matériaux d'origine seront autorisés.
- L'utilisation de tuiles panachées est interdite. Dans les lotissements, l'ardoise est interdite.
- Dans le cas de couvertures en tuiles courbes, la pose sur plaques support en fibro-ciment ou autre matériau, de teinte rouge est autorisée.
- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée ...) sans réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et d'une bonne insertion au paysage et à l'environnement.
- Les toitures terrasses sont interdites.

## COULEURS

- Les toitures et les façades seront traitées par référence aux règles du nuancier régional et de son guide pratique des couleurs et devraient s'harmoniser avec les teintes des constructions environnantes.
- Les façades blanches sont interdites.

## FACADES

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

- D'une manière générale, l'emploi de matériaux bruts pouvant être techniquement mis en oeuvre sans protection d'enduits ou de peintures, sous réserve de leur intégration au niveau de leur couleur naturelle et de leur mise en oeuvre est autorisé.
- Les murs de pierres sans enduit sont autorisés dans les conditions particulières d'une mise en oeuvre conforme à la tradition rurale locale.
  - même caractère de l'appareillage, compris chaînes diverses
  - même caractère de mise en oeuvre des joints au mortier

Ceci sous réserve de l'emploi d'une pierre de même aspect que celle des constructions locales.

- Les matériaux bruts sont interdits (sauf le bois).
- Les bétons en ciment blanc sont autorisés sous réserve de mise en oeuvre à partir de sables permettant d'obtenir des bétons ocrés.
- Les murs d'agglomérés de ciment non enduits ou de briques creuses non enduits sont interdits. Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les conduits sont enduits de même nature que ceux des murs, les conduits en briques pleines sans enduit ou en béton brut gris sont autorisés.

## CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- La reconstruction à l'identique est autorisée
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur.
- 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.

## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les restaurations partielles (reprises de couvertures, d'enduits) et les agrandissements mineurs d'une construction peuvent être effectués dans les matériaux de la construction concernée.
- Les restaurations et reprises complètes d'immeubles sont soumises à toutes les prescriptions ci-dessus des articles 1 à 13 inclus, dès lors que les travaux concernent la mise en oeuvre d'une nouvelle charpente ou la couverture de la totalité des façades.

## ARTICLE 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Voir dispositions générales.

## ARTICLE 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Espaces libres communs et plantation de toute opération conduisant à la création, sur la même unité foncière d'origine, de plus de 4 constructions :
  - L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec sa destination ou le site environnant.
  - La partie affectée aux espaces verts communs d'accompagnement (chaussée, trottoirs et stationnement non compris) doit être au moins égale à 10 % de la surface totale de terrain et judicieusement distribuée ; un espace d'un seul tenant d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> est exigé lorsque le terrain a une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
  - Une partie des espaces verts communs d'accompagnement d'une surface suffisante doit être aménagée en espace à vocation de loisirs ou de détente.
  - Dans ces espaces verts communs, il est exigé un minimum d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain, accompagné de végétation variée (arbustes, haies, etc.).
- Plantation des aires de stationnement : il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.
- 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 doivent être dissimulés à la vue par rapport aux terrains voisins et à la voie par des haies vives.

Dans tous les cas, avant toute opération d'aménagement, et dans la mesure du possible, la végétation existante sur les parcelles communes ou privées doit être conservée, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :

zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales

## **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol qui ne sont pas liées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, c'est-à-dire :

- Les ouvertures de carrières
- L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.
- Les constructions à usage d'habitation (sauf celles visées à l'article 2 alinéa2).
- Les installations soumises à classement particulièrement nuisantes sont interdites. Cependant, sont autorisées les installations soumises à classement identiques aux établissements existants.

## **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les modifications ou les extensions mineures d'exploitation de carrières, ou d'installations classées visées à l'article 1, existantes.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des services et installations.

Les conditions exigées sont les suivantes :

- Implantation et isolation phonique ramenant tous les risques et nuisances à un niveau acceptable pour les résidents.
- Besoins en infrastructure et réseaux compatibles avec les équipements publics existants.

## **ARTICLE 3 - Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1. ACCES :**

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des routes départementales marquées des signes ☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs, ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la vie publique, que pour ceux des accès envisagés.

Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

D'une manière générale, et même lorsque ne sont concernées que des routes départementales du réseau secondaire, des solutions seront recherchées pour que, en rase campagne, les constructions nouvelles rendues possibles par le PLU soient desservies si possible à partir des voies communales ou rurales existantes, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

## 2. VOIRIE :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et aux besoins de la défense contre l'incendie,
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.
- L'aménagement des voies d'accès et de desserte peut être autorisé par tranches, en fonction du nombre et de la situation des constructions 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 création d'une voie d'accès ou de desserte en impasse est à limiter. Elle peut être refusée si elle apparaît incompatible avec les exigences des services publics, ou de la circulation des véhicules de sécurité et de secours.
- 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.



## ARTICLE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1. EAU :

- Les constructions ou installations nécessitant l'eau courante doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans des conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau de la commune.

### 2. ASSAINISSEMENT :

#### a) Eaux usées :

- Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public, s'il existe, dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de la commune.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la commune et Limoges Métropole pour être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.
- Le système d'assainissement autonome envisagé doit être compatible avec les caractéristiques du terrain (cf plan d'assainissement en annexe).
- Tout rejet d'eaux insalubres est interdit sur le domaine public routier. Toutefois, le rejet après traitement vers les fossés peut-être autorisé à titre exceptionnel pour les constructions existantes où la réhabilitation des dispositifs d'assainissement est envisagée. Dans ce cas, le pétitionnaire doit se conformer à la réglementation en matière de système d'assainissement non collectif.

#### b) Eaux pluviales :

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées ou à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à

limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux de ruissellement 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 pluviales.
- L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés de la route, ne peut être autorisé sans l'accord des services gestionnaires chargés de la voirie.
- Il appartient à tout riverain d'assurer sur sa propriété l'infiltration des eaux pluviales découlant de ses constructions ou aménagement à l'exception de celles provenant de l'égout des toits établi à l'alignement.

*c) Eaux usées industrielles :*

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.

### **3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES**

- Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.
- Dans le cas des lotissements, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Dans les autres cas, il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales à cet effet.

## **ARTICLE 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementée.

## **ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions devront 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 de service public ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
  - pour des extensions de bâtiments existants implantés en-deçà des distances minimum exigées. Le projet d'extension doit respecter l'alignement de fait existant.
  - Dans les cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.
- Une distance supérieure pourra être imposée en fonction de l'utilisation du bâtiment afin d'éviter aux véhicules de livraison d'empiéter sur la voie publique..

### **ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives du terrain si la parcelle jouxtée n'est pas dans une zone à vocation d'habitation ; sinon elles doivent respecter une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.
- Dans cette marge, seuls seront admis les débords de toiture sur 0,50 m maximum.

Toutefois une implantation différente est autorisée pour les installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.

### **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 voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisée pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

### **ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximum au faîtage ou au point haut de la toiture terrasse de la construction est de 12 m.
- Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

## **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **TERRAINS ET VOLUMES**

- Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. En terrain plat, les remblais de type "taupinière" consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

### **MATERIAUX DE FACADES**

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées.

### **CLOTURES**

- La hauteur maximale pour les clôtures est de 2 m, sauf pour les grillages.

## **ARTICLE 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Voir dispositions générales

## **ARTICLE 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Espaces libres communs et plantation des lotissements :
  - L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec sa destination ou le site environnant.
  - La partie affectée aux stationnements doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement.

- Plantation des espaces libres divers : les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 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.

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.

#### **ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ault

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :  
zone urbanisable à long terme avec une modification ou une révision du PLU

## **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les créations d'installations classées soumises à autorisation, à l'exception de celles qui sont liées à l'activité du quartier.
- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées visé à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

Les conditions exigées sont les suivantes :

- implantation et dispositions particulières ramenant tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- besoins en infrastructure et réseaux compatibles avec les équipements publics existants,
- implantations et aspect extérieur des bâtiments intégrés dans le bâti environnant.
- Toute nouvelle construction est conditionnée par une étude préalable puis par une modification ou une révision du PLU.

## **ARTICLE 3 à 14**

Non réglementé



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Auct1

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :

zone urbanisable à court terme, le caractère de la zone étant spécifié à l'intérieur  
des parenthèses

## **ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les créations d'installations classées soumises à autorisation, à l'exception de celles liées à l'activité du quartier.
- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées visé à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.
- Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sans que cela ne compromette le développement futur de la zone.

## **ARTICLES 3 à 14**

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Auct2

**Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :**

zone urbanisable à court terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, le caractère de la zone étant spécifié à l'intérieur des parenthèses

## **ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les créations d'installations classées soumises à autorisation, à l'exception de celles liées à l'activité du quartier.
- Les ouvertures de carrières.
- L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées visé à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 1.
- Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble tout en devant être conforme aux orientations d'aménagement.
- Le Conseil Municipal se réserve la possibilité d'imposer à un lotisseur privé dans le cadre de la mixité sociale, un minimum de 10% de logements sociaux.

## **ARTICLES 3 à 5**

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

## **ARTICLES 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RD 704) et dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A20.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **ARTICLES 7 à 14**

Se reporter au règlement de la zone U indiquée en indice.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :

zone de protection stricte des sites et des paysages

La sous zone N1i correspond à la zone inondable de la vallée de la Brianche. Le règlement du PPRI devra être consulté.

### **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdites toute occupation et utilisation des sols non mentionnées à l'article 2 de cette zone.
- Dans les secteurs de point de vue indiqués sur le document graphique, aucune occupation du sol ne devra masquer ou altérer le point de vue.

### **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics
- Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

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.

- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

Les éléments de paysages (petit patrimoine ou haies bocagères) localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R 421-23 (4) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 à 5**

Non réglementés



## **ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les extensions de bâtiment autorisées devront s'effectuer dans le prolongement de ceux-ci.
- Les annexes pourront s'implanter à partir de 3 m de l'alignement de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des opérations ou installations de services public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RD 704) et dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A20.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La distance est au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieure à 3 m.
- Toutefois, une implantation différente est autorisée pour les installations ou opérations de services publics lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans cette marge d'isolement latéral.

**ARTICLE 8 à 14**

Non réglementés.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique :

zone de confortation des hameaux

## **ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdites toute occupation et utilisation des sols non mentionnées à l'article 2 de cette zone.
- Dans les secteurs de point de vue indiqués sur le document graphique, aucune occupation du sol ne devra masquer ou altérer le point de vue.

## **ARTICLE 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées:

- L'aménagement des constructions existantes,
- L'extension des constructions existantes,
- La construction d'annexes à l'habitation existante,
- La réalisation de piscines,
- Les transformations et changements d'affectation des bâtiments existants,
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutes ces occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions suivantes :

- implantation et dispositions particulières ramenant les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et dans la limite de ce qui est admissible en zone rurale,
- aspect des bâtiments compatible avec le milieu environnant,

Les éléments de paysage (petit patrimoine ou haies bocagères) localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L.123.1.7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R 421-23 (4) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 3 à 4**

Non réglementées.

## **ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature des sols) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les extensions de bâtiment autorisées devront s'effectuer dans le prolongement de ceux-ci.
- Les annexes pourront s'implanter à partir de 3 m de l'alignement de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des opérations ou installations de services public lorsque des raisons techniques l'imposent.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RD 704) et dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A20.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **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 au faîtage de la construction sans être inférieure à 3 m.
- Toutefois, une implantation différente est autorisée pour les installations ou opérations de services publics lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans cette marge d'isolement latéral.

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

- La distance entre deux façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute.
- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisée pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

## **ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **ARTICLE 10 – Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximum au faîtage de la construction est de 9 m.
- Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

## **ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 (7°) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel qu'il est présenté dans l'annexe du rapport de présentation. Les projets situés à

proximité immédiate de ces bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### TERRAINS ET VOLUMES

- Les constructions et leurs installations doivent s'adapter au terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les remblais, déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (20% maximum) et végétalisés.
- La construction dans les villages et hameaux se conformera, par la simplicité de son volume et par ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnelles dans le voisinage. Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.
- Les travaux concernant les constructions anciennes doivent permettre de conserver l'essentiel de la structure.
- L'extension d'un bâtiment est soumise aux conditions suivantes :
  - Dans la mesure du possible on évitera toute détérioration des granges par l'adjonction quelconque de constructions.
  - 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 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.

### TOITURES

- Pour les matériaux de couverture, les couvertures de tuiles seront de teinte rouge vieillie, mais dans le cas d'une rénovation ou d'une extension d'une construction existante, les matériaux d'origine seront autorisés.
- Dans le cas de couvertures en tuiles courbes, la pose sur plaques support en fibro-ciment, ou autre matériau, de teinte rouge est autorisée.
- L'utilisation de tuiles panachées est interdite.
- L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit sauf pour les vérandas, les châssis incorporés aux toitures et les capteurs solaires, à condition de limiter leur aspect réfléchissant et de favoriser leur intégration à la construction.
- Les toitures terrasses sont interdites.

- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée ...) sans réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et d'une bonne insertion au paysage et à l'environnement.

## **FACADES**

- L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les matériaux bruts sont interdits (sauf le bois).
- Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.
- Les enduits sont interdits si la construction existante est en pierres non enduites, sinon les enduits seront réalisés à l'identique.
- Il est recommandé de n'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux.
- Les constructions devront se conformer au nuancier régional.
- La teinte blanche est interdite.

## **CLOTURES**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La reconstruction à l'identique est autorisée
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur.
- 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.



## **ARTICLE 12 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Voir Dispositions Générales

## **ARTICLE 13 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L.130.1.
- 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 existants : les dépôts doivent être clos de haies vives mixtes les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.
- Dans les secteurs de point de vue indiqués sur les documents graphiques par des cônes de vue, la hauteur des plantations ne devra pas masquer ou altérer le point de vue.
- Plantations en fond et limite de parcelle : les haies bocagères existantes doivent être maintenues. En cas de création, le fond et les limites de parcelle doivent être plantés d'une haie vive mixte faisant une large part aux essences locales.
- Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.123.1.7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

## **ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N3

Caractère de la zone à titre indicatif et sans portée juridique:

zone réservée à l'implantation d'activités sportives et de loisirs tout en préservant au maximum les sites et paysages

La zone N3 comprend 2 secteurs spécifiques :

- Le secteur N3i correspond à la zone inondable de la vallée de la Briançonne, le règlement du PPRI devra être consulté.
- Le secteur N3p correspond au périmètre des parcelles du Parc Animalier et Paysager du Reynou.

## **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdites toute occupation et utilisation des sols non mentionnées à l'article 2 de cette zone.
- En secteur N3i (secteur inondable), toute construction est interdite.

## **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

En zone N3 sont autorisés :

- Les constructions nouvelles et toute utilisation du sol liées au fonctionnement des activités touristiques et de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas le caractère naturel.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.
- Les constructions destinées à l'hébergement temporaire (village vacances)
- Les constructions destinées à l'hôtellerie de court séjour (gîtes)
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction, l'animation, le fonctionnement ou la surveillance des services et installations.

En zone N3p, sont autorisés :

- Les rénovations et agrandissements des bâtiments accueillant des animaux.
- La création d'abris accueillant des animaux nouveaux.
- Les aires liées au fonctionnement du parc zoologique (aire de stockage, de compostage, ...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas le caractère naturel et paysager.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre
- En dehors des parties classées Monuments Historiques, les bâtiments accueillant du public sont autorisés.

Les éléments du paysage (petit patrimoine ou haies bocagères) localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre de l'article R 421-23 (4) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 – Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. ACCES :**

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des routes départementales marquées des signes ☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs, ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la vie publique, que pour ceux des accès envisagés.

Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

D'une manière générale, et même lorsque ne sont concernées que des routes départementales du réseau secondaire, des solutions seront recherchées pour que, en rase campagne, les constructions nouvelles rendues possibles par le PLU soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

#### **2. VOIRIE :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et aux besoins de la défense contre l'incendie. Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.

- 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 d'alignement ou du stationnement sur chaussée.
- La création d'une voie d'accès ou de desserte en impasse est à limitée. Elle peut être refusée si elle apparaît incompatible avec les exigences des services publics, ou de la circulation. Lorsqu'elle est autorisée, son extrémité doit être pourvue d'une aire de retournement des véhicules.
- La commune peut subordonner l'autorisation d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins.

## **ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **1. EAU :**

- Les constructions ou installations nécessitant l'eau courante doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans des conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau de la commune.

### **2. ASSAINISSEMENT :**

#### *a) Eaux usées :*

- Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public, s'il existe.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la commune et Limoges Métropole pour être raccordées au réseau public d'assainissement. Les modalités d'acceptation de ces rejets seront précisées dans une convention spécifique à l'établissement.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.
- Tout rejet d'eaux insalubres est interdit sur le domaine public routier. Toutefois, le rejet après traitement vers les fossés peut-être autorisé à titre exceptionnel pour les constructions existantes où la réhabilitation des dispositifs d'assainissement est envisagée. Dans ce cas, le pétitionnaire doit se

conformer à la réglementation en matière de système d'assainissement non collectif.

*b) Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées ou à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux de ruissellement 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.
- L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés de la route, ne peut être autorisé sans l'accord des services gestionnaire chargés de la voirie.

*c) Eaux usées industrielles :*

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la commune après avis de la collectivité en charge du traitement. Le cas échéant, un dispositif de pré-traitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.

### **3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES :**

- Ces réseaux devront être demandés en souterrain.

## **ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementées.

## **ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 m de l'alignement de la voie.
- En secteur N3p, les constructions doivent s'implanter de façon à s'adapter à la topographie des lieux, qu'elles devront respecter.
- En dehors du secteur N3p, des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour des opérations ou installations de service public ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
  - pour des extensions de bâtiments existants implantés à moins de 10 m de l'alignement, en respectant l'alignement de fait existant.
  - Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

## **ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La distance est au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieure à 3 m.
- Toutefois une implantation différente est autorisée pour les installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans cette marge d'isolement latéral.

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

- La distance entre deux façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute.
- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisée pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

## **ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.

## **ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximum au faîtage de la construction est de 9 m. Elle pourra être supérieure à 9 m en zone N3p si des conditions techniques d'hébergement des animaux l'imposent.
- Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

## **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 (7°) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel qu'il est présenté dans l'annexe du rapport de présentation. Les projets situés à proximité immédiate de ces bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **TERRAINS ET VOLUMES**

- Les constructions et leurs installations doivent s'adapter au terrain naturel. En cas d'impossibilité technique et en dehors du secteur N3p, les remblais, déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (20% maximum) et végétalisés.
- 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 couvertures, nature et couleurs des enduits, rythme général et dimensions de percements de façade).
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les travaux concernant les constructions anciennes doivent permettre de conserver l'essentiel de la structure.

### **TOITURES**

- On retiendra comme une règle qu'une des possibilités d'insertion d'une construction nouvelle dans un tissu urbain peut être facilitée par l'unité des



matériaux et des pentes de couvertures, bien que les toits ne se traitent pas indépendamment des volumes.

- Pour les matériaux de couverture, les couvertures de tuiles seront de teinte rouge vieillie, mais dans le cas d'une rénovation, les matériaux d'origine seront autorisés.
- Dans le cas de couvertures en tuiles courbes, la pose sur plaques support en fibro-ciment, ou autre matériau, de teinte rouge est autorisée.
- Les souches maçonnées en briques susceptibles de rester apparentes sont autorisées; lorsque leur maçonnerie devra recevoir un enduit, cet enduit sera identique à celui des façades.
- Pour les matériaux de couverture, l'utilisation de tuiles panachées est interdite.
- L'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant est interdit sauf pour les vérandas et les châssis incorporés aux toitures et les capteurs solaires, à condition de limiter leur aspect réfléchissant et de favoriser leur intégration à la construction.
- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée ...) sous réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et d'une bonne insertion au paysage et à l'environnement.
- En dehors du secteur N3p situé dans la partie classée Monument Historique, les capteurs solaires sont autorisés à condition de favoriser leur intégration à la construction.
- En secteur N3p, les toitures végétalisées sont autorisées.

## **FACADES**

- L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les matériaux bruts sont interdits (sauf le bois).
- Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.
- Les enduits sont interdits si la construction existante est en pierres non enduites, sinon les enduits seront réalisés à l'identique.
- Il est recommandé de n'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux.
- La teinte blanche est interdite

## CLOTURES

- En dehors du secteur N3p, les clôtures ne sont pas obligatoires.
- En secteur N3p, et plus particulièrement autour des enclos des animaux, un grillage indéformable à mailles 5X5 d'une hauteur de 3,5 m avec un retour de 0,7 m à 45° est obligatoire, de même qu'une main courante le long de l'enclos située à 1,5 m des clôtures.
- La reconstruction à l'identique est autorisée
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 2,00 m, à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur.
- 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.

## ARTICLE 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Voir Dispositions Générales

## ARTICLE 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L 130-1.
- Espaces libres communs et plantation des groupements ou ensembles d'habitations :
  - L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec sa destination ou le site environnant.

- Pour les opérations portant sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de la superficie de l'ensemble seront aménagés à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.
  - Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type en vue d'une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces 10 % pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.
- Plantation des espaces libres divers : les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux 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 existants : les dépôts doivent être clos de haies vives mixtes les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.
  - Dans les secteurs de point de vue indiqués sur les documents graphiques par des cônes de vue, la hauteur des plantations ne devra pas masquer ou altérer le point de vue.
  - Plantations en fond et limite de parcelle : les haies bocagères existantes doivent être maintenues. En cas de création, le fond et les limites de parcelle doivent être plantés d'une haie vive mixte faisant une large part aux essences locales.
  - Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.123.1.7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

## **ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone à titre et sans portée juridique:

zone réservée à l'activité agricole ; seules seront autorisées les constructions à usage exclusif de l'exploitation agricole

## **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Sont interdits, toute occupation et utilisation des sols non mentionnés à l'article 2 de cette zone.

## **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- Les constructions et installations désignées ci-après :

### **2-1 Constructions à usage d'habitation et annexes**

- La construction de l'habitation de l'exploitant agricole lorsqu'elle est nécessaire au bon fonctionnement de son exploitation et exige une présence permanente.
- La construction de piscines, d'abris de jardin et de garages dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière supportant une habitation existante.

### **2-2 Construction à usage agricole**

- Les constructions, aménagements et extensions à usage agricole y compris les bâtiments soumis à la législation sur les installations classées dans la mesure où ils sont strictement liés ou nécessaires à l'activité agricole et ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les activités de vente à la ferme, aire naturelle de camping, auberge, gîtes ruraux et chambres d'hôtes si elles sont intégrées dans/ou pratiquées à proximité des bâtiments existants, et si ces activités sont directement liées à l'activité agricole et qu'elles en restent l'accessoire.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre dans un aspect et une destination similaires.

- Les affouillement et exhaussement du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques,
- Les éléments de paysage (petit patrimoine ou haies bocagères) localisés sur les documents graphiques ainsi que leurs abords sont à préserver selon l'article L.123.1.7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article R 421-23 (4) du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 - Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. ACCES**

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les cheminements piétonniers indiqués sur le plan doivent être maintenus ou rétablis sur un itinéraire voisin si leur emprise initiale à été modifiée.
- Le long des routes départementales marquées des signes ☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs, ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard des mouvements de cisaillement, compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

D'une manière générale, et même lorsque ne sont concernées que des routes départementales du réseau secondaire, des solutions seront recherchées pour que, si possible, en rase campagne, les constructions nouvelles rendues possibles par le PLU soient desservies à partir des voies communales ou rurales existantes, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

#### **2. VOIRIE**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense contre l'incendie.

## ARTICLE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1. Eau

- Les constructions et installations nécessitant l'eau courante doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable, dans les conditions prescrites par le règlement d'adduction en eau de la commune.
- 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 domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la commune et Limoges Métropole pour être raccordées au réseau public d'assainissement. Les modalités d'acceptation de ces rejets seront précisées dans une convention spécifique à l'établissement.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.
- Tout rejet d'eaux insalubres est interdit sur le domaine public routier. Toutefois, le rejet après traitement vers les fossés peut être autorisé à titre exceptionnel pour les constructions existantes où la réhabilitation des dispositifs d'assainissement est envisagée. Dans ce cas, le pétitionnaire doit se conformer à la réglementation en matière de système d'assainissement non collectif.

#### *b) Eaux pluviales*

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.



- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux ruissellement 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.
- L'écoulement des eaux pluviales, dans les fossés de la route, ne peut être autorisé, sans l'accord des services gestionnaires chargés de la voirie.

*c) Eaux usées industrielles :*

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la commune après avis de la collectivité en charge du traitement. Le cas échéant, un dispositif de pré-traitement assurant la compatibilité avec le réseau existant sera mis en place.
- Lorsque le réseau public n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public.

### **3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES :**

- Les raccordements d'une construction et les réseaux communs à un groupe de constructions seront en souterrain ou par câble le long des façades, chaque fois que le réseau public riverain sera lui-même en souterrain ou en façade.

## **ARTICLE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementées.

## **ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de 10m de l'alignement de la voie
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - Pour des constructions agricoles si des contraintes techniques ou réglementaires empêchent le respect de cette distance et si la voie concernée est une voie à usage principalement agricole.
  - 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 opérations ou installations de service public ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RD 704) et dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute A20.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **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 3 m.
- Toutefois, une implantation différente est autorisée pour des installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Les débords de toiture ne dépassant pas 0,5 m ne seront pas pris en compte dans le calcul du retrait.

## **ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance entre deux façades, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du faîtage de la construction la plus haute.

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être autorisée pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

## **ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximum autorisée au faîtage est de 9 m pour les constructions d'habitation. Elle peut être supérieur à 9 m pour les bâtiments agricoles.
- Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par les règles de hauteur.

## **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément de patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 (7°) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique, tel qu'il est présenté dans l'annexe du rapport de présentation. Les projets situés à proximité immédiate de ces bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **TERRAINS ET VOLUMES**

- Les constructions et leurs installations doivent s'adapter au terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les remblais, déblais liés aux terrassements doivent être en pente douce (20% maximum) et végétalisés.
- Les constructions d'une même exploitation, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière doivent, 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.
- La construction dans les villages et hameaux se conformera, par la simplicité de son volume et par ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnelles dans le voisinage.

- Les travaux concernant les constructions anciennes doivent permettre de conserver l'essentiel de la structure.
- 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.

## TOITURES

- Les toitures terrasses sont interdites.
  - Constructions à usage d'habitation*
  - Pour les matériaux de couverture, les couvertures de tuiles seront de teinte rouge vieillie, mais dans le cas d'une rénovation, les matériaux d'origine seront autorisés.
    - Constructions à usage agricoles*
- Le fibrociment de couleur gris clair est autorisé,
- Les matériaux métalliques brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Pour les matériaux de couverture, l'utilisation de tuiles panachées est interdite.
- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée ...) sans réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et d'une bonne insertion au paysage et à l'environnement.

## FACADES

- L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

- Il est recommandé de n'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux.
- Pour les constructions agricoles, l'utilisation du bois est recommandé, l'enduit pour les parpaings ou l'utilisation de parpaings teintés dans la masse, et les bardages ou structures métalliques peuvent être autorisés, si leur couleur correspond au nuancier régional.

### **COULEURS**

- Les façades, toitures, clôtures et menuiseries seront traitées conformément aux règles du nuancier régional et de son guide pratique des couleurs.
- Le blanc est interdit.
- A défaut de couleur rapportée (peintures), la couleur naturelle du matériaux s'intégrera mieux au site si elle est foncée.

### **CLOTURES**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. 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. Elles ne devront pas dépasser 2 m maximum.
- 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.

## **ARTICLE 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Voir Dispositions Générales.

## **ARTICLE 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Plantation autour des dépôts existants : les plantations doivent être adaptées au contexte de l'activité, en terme de hauteur et d'essence.

- Plantation autour des bâtiments agricoles : une végétation adaptée doit être prévue autour des bâtiments agricoles dans le prolongement des plantations ou du parcellaire limitrophes existants.
- Dans les secteurs de point de vue indiqués sur les documents graphiques par des cônes de vues, la hauteur des plantations ne devra pas masquer ou altérer le point de vue.
- Dans tous les cas, lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.123.1.7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Le plan de masse précisera leur emplacement et nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

#### **ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

# ANNEXES

**ART. R 111-2** - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**ART. R 111-4** - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

**ART. R 111-15** - « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 1102 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

**ART. R 111-21** - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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 ».