

Commune de LIMOGES

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 26 JUIN 2019

NOTICE DE PRESENTATION

Modification du PLU n°1 :

Modification du règlement graphique, écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation



*Arrêté de lancement de la modification n°1 par le Président de Limoges
Métropole le 19/05/2020*

*Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil
Communautaire le .../.../...*



SOMMAIRE

- 1° Champ d'application de la modification-----p.3-5**
- 2° Objet de la modification-----p.6-27**
- 3° Annexes: règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation modifiés**

1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

○ Procédure de la modification

Considérant qu'il est envisagé de faire application des dispositions des articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme (ordonnance n°2019-1174 du 23/09/15) ; Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Considérant que cette évolution relève du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

« *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Considérant que le projet de modification :

- Est compatible avec le PADD ;
- Diminue des possibilités de construire ;
- Réduit de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

La modification n°1 du PLU porte sur le point suivant :

A/ Modification du règlement écrit

B/ Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification de l'Orientations Thématique : intensification urbaine ;

C/ Modification du règlement graphique

- Reclassement d'une partie de la zone UE1 (zone d'activités industrielles) en zone UE2 (zone commerciale et de services) ;

- Reclassement d'une zone Naturelle (N) en zone Naturelle ludique et/ou de loisirs (NL).

Le règlement graphique, écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont concernés par cette modification.

PHASAGE DE LA MODIFICATION

Publication d'un avis au public dans deux journaux
 1ère parution : 15 jours au moins avant l'enquête publique
 2ème parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête publique

Affichage à LM, en mairie et sur le terrain 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique

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

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

*Envoi du dossier
 d'examen au cas par cas
 à la MRAe*

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

**Arrêté pris
 par le Président**

**Publication et affichage
 des modalités de
 l'enquête publique
 (voir encadré)**

**Enquête publique
 pendant 15 jours avec ouverture
 d'un registre à LM et en mairie -
 permanence d'un commissaire
 enquêteur**

*Prise en compte et modifications
 éventuelles du projet*

**Délibération du
 Conseil Communautaire
 pour l'Approbation
 du bilan de l'enquête publique
 et de la modification**

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

2° OBJET DE LA MODIFICATION

A/ MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION	JUSTIFICATION	REGLE EN VIGUEUR	EVOLUTION
<p>AJOUT DE PRECISIONS CONCERNANT LE CALCUL DES HAUTEURS DE CONSTRUCTIONS</p>	<p>Dans l'ancien PLU, il était fait référence au terrain naturel voisin pour le calcul des hauteurs de constructions.</p> <p>La suppression de cette mention dans le règlement a pu conduire à des incompréhensions.</p> <p>La mention du terrain naturel voisin a donc été réintégrée.</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale - 4.5 Hauteur [...]</p> <p><i>En dehors de la bande de densité, la hauteur maximale des constructions en limites séparatives n'excède pas 4 mètres sur une bande 3 mètres de largeur le long desdites limites. Au-delà, elles seront comprises dans un gabarit délimité par un angle de 45° à partir de la hauteur de 4 mètres.</i></p>	<p>PARTIE1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale - 4.5 Hauteur [...]</p> <p><i>En dehors de la bande de densité, la hauteur maximale des constructions en limites séparatives n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel voisin sur une bande 3 mètres de largeur le long desdites limites. Au-delà, elles seront comprises dans un gabarit délimité par un angle de 45° à partir de la hauteur de 4 mètres.</i></p>
<p>AJOUT D'UN SCHEMA EXPLICATIF</p>	<p>L'ajout d'un schéma à valeur réglementaire permet de clarifier la lecture des règles de prospect en dehors de la bande de densité, tant du point de vue des pétitionnaires que de l'instruction.</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale - 4.5 Hauteur [...]</p> <p><i>Pas de schéma explicatif</i></p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale - 4.5 Hauteur [...]</p> <p><i>Ajout d'un schéma à valeur réglementaire (voir ci-après dans les annexes)</i></p>
<p>AJOUT DE PRECISIONS SUR LES REGLES D'IMPLANTATION</p>	<p>La règle, telle qu'elle est actuellement rédigée, ne permet pas d'admettre des éléments en saillie.</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et</p>

	<p>Afin de ne pas compromettre la réalisation d'un projet architectural qualitatif et/ou des éléments techniques indispensables à la réalisation d'un projet, la disposition est modifiée.</p> <p>L'introduction d'une certaine souplesse, sous réserve de justifications du porteur de projet, permet de renforcer la compatibilité de la règle avec l'esprit "projet" du PLU.</p>	<p>environnementale - 4.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Dans la bande de densité, l'implantation est soit en limite, soit à 3 mètres et plus. En dehors de la bande, l'implantation n'est pas réglementée mais il devra être justifié de la cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.</i></p>	<p>environnementale - 4.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Dans la bande de densité, l'implantation est soit en limite, soit à 3 mètres et plus en tout point. Sous réserve de justifications architecturale ou technique et dans la mesure où ils ne compromettent pas l'alignement du front bâti (retrait ou saillie), des éléments techniques ou esthétiques et/ou ponctuels pourront être admis dans la bande de 0 à 3 mètres. En dehors de cette bande, l'implantation n'est pas réglementée mais il devra être justifié de la cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.</i></p>
<p>INTERDICTION DES AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC EN ZONES UE ET UB1 PERMETTRE LES EXTENSIONS EN ZONE UB1</p>	<p>Ces équipements n'ont pas vocation à être implantés en zone UE, essentiellement destinées aux activités économiques.</p> <p>Par ailleurs, les zones UB1 sont des zones d'habitat bénéficiant d'ores et déjà d'équipements de proximité. Il convient de ne pas multiplier les possibilités d'implantation afin de regrouper/mutualiser les usages des équipements à vocation culturelle et/ou artistiques par exemple, afin d'en maximiser l'accès à tous, sans compromettre leur compatibilité avec le voisinage. Cependant, en zone UB1, les constructions déjà existantes de cette nature pourront évoluer.</p>	<p>PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UE – Usage des sols et destination des nouvelles constructions</p> <p>Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, sont interdits [...]</p> <p><i>*Les exploitations agricoles et forestières ; *L'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de</i></p>	<p>PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UE – Usage des sols et destination des nouvelles constructions</p> <p>Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, sont interdits [...]</p> <p><i>*Les exploitations agricoles et forestières ; *L'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de</i></p>

loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UB – Usage des sols et destination des nouvelles constructions
Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, sont interdits [...]

L'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

En secteur UB2, sont interdits :
*Les cinémas
 Les centres de congrès et d'exposition.*

Article UB2 : occupations et utilisations su sol soumises à des conditions particulières
 [...]

Les occupations et utilisation du sol suivante sont autorisées :

loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

**Les autres équipements recevant du public.*

PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UB – Usage des sols et destination des nouvelles constructions
Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, sont interdits [...]

L'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

En secteur UB1, sont interdits :
Les autres équipements recevant du public.

En secteur UB2, sont interdits :
*Les cinémas
 Les centres de congrès et d'exposition.*

Article UB2 : occupations et utilisations su sol soumises à des conditions particulières
 [...]

Les occupations et utilisation du sol suivante sont autorisées :

<p>MODIFICATION DES REGLES STATIONNEMENT EN ZONES NATURELLE ET NATURELLE LUDIQUE ET/OU DE LOISIR</p>	<p>Favoriser la lutte contre l'imperméabilisation des sols en intervenant sur le traitement à la fois qualitatif et perméable des espaces de stationnement. Cette disposition tend à renforcer le PLU dans sa dimension "verte". La ville à la campagne promue dans le projet de ville et traduite dans le PADD s'engage à lutter contre l'artificialisation à outrance d'espaces qui peuvent donc concilier usage pratique et impact minimisé sur le milieu naturel.</p>	<p><i>*Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou les bureaux.</i></p> <p><i>*en UB1, les constructions à usage de cinéma et les centres de congrès</i></p> <p>PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone N</p> <p><i>Pas d'article concernant le stationnement</i></p>	<p><i>*Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou les bureaux.</i></p> <p><i>*en UB1, les constructions à usage de cinéma et les centres de congrès</i></p> <p><i>*en UB1, l'extension des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées</i></p> <p>PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone N – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, Article N7 : Stationnement</p> <p><i>Les places de stationnement seront perméables. Des exceptions pourront être admises sous réserve de justifications d'impossibilité technique.</i></p> <p><i>Cette disposition ne s'applique pas aux espaces de circulation.</i></p>
<p>MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES : NOTION DE COHERENCE</p>	<p>L'introduction des dispositions communes à toutes les zones a été clarifiée par l'ajout de titres pour identifier les différents thèmes traités. Par ailleurs la notion de cohérence a été abordée en chapeau du chapitre 2 et dans les différents éléments définis dans le lexique local qui sera annexé au PLU. Ces notions sont le socle de la philosophie d'un PLU dit de "projet".</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</p> <p><i>Les secteurs de point de vue identifiés au document de zonage peuvent conduire à limiter</i></p> <p><i>l'ensemble des caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, emprise..) pour assurer la préservation de</i></p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</p> <p><i>Les secteurs de point de vue identifiés au document de zonage peuvent conduire à limiter</i></p> <p><i>l'ensemble des caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, emprise..) pour assurer la préservation de</i></p>

	<p><i>la séquence de point de vue, sans pour autant rendre inconstructible le terrain.</i></p>	<p><i>la séquence de point de vue, sans pour autant rendre inconstructible le terrain.</i> <i>Les projets doivent être en cohérence avec leur environnement urbain et notamment les séquences bâties dans lesquelles s'inscrivent les nouvelles constructions.</i> <i>Ils doivent également s'intégrer et participer à la qualité du grand paysage.</i></p>
<p>MODIFICATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES : DÉFINITIONS ET LEXIQUE LOCAL</p>	<p>Erreur matérielle</p> <p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones</p> <p><i>Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.</i></p> <p><i>Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 4, 5 et 6 pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.</i></p> <p><i>Tout projet de construction et/ou d'aménagement situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sera</i></p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones</p> <p>Travaux sur constructions non conformes</p> <p><i>Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.</i></p> <p>Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général</p> <p><i>Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 4, 5 et 6 pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.</i></p>

autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les dispositions de l'OAP.

Dans le périmètre d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules l'extension des constructions existantes limitée à 10 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol maximum en sus de celle existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU, le changement de destination des constructions existantes ainsi que la réfection des constructions existantes, sont autorisés.

[...]

PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 0 Définitions

Destination et sous destinations

[...]

Compatibilité des projets avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Tout projet de construction et/ou d'aménagement situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sera autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les dispositions de l'OAP.

Dispositions particulières s'appliquant au Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Dans le périmètre d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules l'extension des constructions existantes limitée à 10 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol maximum en sus de celle existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU, le changement de destination des constructions existantes ainsi que la réfection des constructions existantes, sont autorisés.

[...]

PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 0 Définitions

Les définitions ci-dessous s'ajoutent à celles des lexiques nationaux et locaux (voir partie 3 – pièce 0)

Destination et sous destinations

[...]

<p>MODIFICATION DE LA NOTION DE DRAPEAU ET DE PERMIS GROUPES</p>	<p>Cette évolution va permettre de clarifier la notion de drapeau et de la rendre applicable à tout type d'opération groupée.</p> <p>La notion de drapeau telle qu'elle était définie dans le précédent PLU et avec la rédaction actuelle pouvait poser des difficultés d'interprétation. Il est proposé la modification suivante :</p> <p>Pour tout projet, le nombre d'accès successifs et accolés est limité à 2.</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Lotissement et division foncière :</p> <p>[...]</p> <p><i>Le terrain d'assiette d'une opération de lotissement ou de division foncière ne peut être découpé en forme de drapeaux successifs (plus de 1) à compter de la date d'approbation de la révision générale du PLU.</i></p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Lotissement et ensemble de constructions :</p> <p>[...]</p> <p><i>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet ou non d'une division en propriété ou en jouissance, le nombre d'accès successifs et accolés est limité à 2.</i></p>
<p>MODIFICATION DU POURCENTAGE D'ESPACE VERT EXIGE</p>	<p>Une adaptation est nécessaire pour permettre aux opérateurs d'assurer l'équilibre financier des opérations d'ensemble tout en limitant les contraintes de gestion des espaces communs pour les habitants comme pour la collectivité.</p> <p>Afin de limiter les contraintes financières et de gestion pour les porteurs de projets, les propriétaires et la collectivité, le règlement diminue la part d'espaces verts exigés en lotissement (15%) tout en permettant de les valoriser majoritairement sur un axe structurant d'opération (article 6.4).</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, 6.4 Opération d'aménagement et de construction</p> <p><i>Uniquement dans les lotissements, groupements ou ensembles de logements,</i></p> <p>[...]</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, 6.4 Opération d'aménagement et de construction</p> <p><i>Uniquement dans les lotissements, groupements ou ensembles de constructions, [...]</i></p> <p><i>Les voies doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les voies principales devront être plantées, en particulier d'arbres de haute tige. Les espaces verts proposés devront permettre d'améliorer le cadre de vie et proposer des usages définis permettant de répondre aux besoins des habitants.</i></p>

		<p>PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UB – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère</p> <p>Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p><i>Pour toute opération de constructions Les surfaces paysagères végétalisées représentent une surface minimale du terrain d'assiette de l'opération :</i></p> <p><i>*secteur UB1 : 25%</i></p> <p><i>*secteur UB2 : 40%</i></p>	<p>PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UB – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère</p> <p>Article UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p><i>Pour toute opération de constructions Les surfaces paysagères végétalisées représentent une surface minimale du terrain d'assiette de l'opération :</i></p> <p><i>*secteur UB1 : 25%</i></p> <p><i>*secteur UB2 : 40%</i></p> <p><i>En secteur UB1, et dans les lotissements et groupements de constructions Les surfaces paysagères végétalisées représentent une surface minimale de 15% du terrain d'assiette de l'opération.</i></p>
<p>MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT : VELO ET MUTUALISATION DES ESPACES</p>	<p>La limitation des surfaces exigées pour le stationnement vélo (démesurées dans certains projets) et prévoir, dans certains cas, la possibilité de mutualiser les espaces de stationnement rentre dans une logique de lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Permettre une mutualisation et une verticalisation du stationnement 2 roues optimisera le foncier disponible et limiter l'artificialisation des sols.</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</p> <p>Article 7 : Stationnement</p> <p>7.2 Dimension minimale des aires de stationnement [...]</p> <p><i>Véhicules deux roues</i></p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</p> <p>Article 7 : Stationnement</p> <p>7.2 Dimension minimale des aires de stationnement [...]</p> <p><i>Vélos</i></p>

Encourager le foisonnement du stationnement en accordant une réduction de la norme de stationnement applicable tout en garantissant la satisfaction des besoins du projet : limiter les emprises liées à la voiture et les surfaces artificialisées. La norme de stationnement sera allégée au regard de la réalité du foisonnement et de la nature du projet : il n'aurait pas été pertinent de définir une part fixe de réduction de la norme de stationnement applicable en cas de foisonnement quel que soit le projet. Le règlement prévoit que la norme de stationnement applicable sera calculée au cas par cas au regard du gain de places que permet le foisonnement et de la destination du projet.

Les aires de stationnement des vélos ou motos sont prévus à raison de 1,5m² par place. [...]

7.3 Normes de stationnement

Champ d'application :

Les obligations en matière de réalisation de place de stationnement, [...]

Les aires de stationnement des vélos ~~motos~~ sont prévus à raison de 1,5m² par place. [...]

7.3 Normes de stationnement

Champ d'application :

Les obligations en matière de réalisation de place de stationnement, [...]

En cas de foisonnement :

Le nombre total de place de stationnement motorisé exigé :

- pourra être réduit dans une proportion ne pouvant excéder 25% doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes sous- destinations des constructions.

Les prescriptions suivantes devront également être respectées :

- Les constructions concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte : le gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur

- Du taux et du rythme de leur fréquentation, La nature des destinations concernées par l'opération, le taux et le rythme de fréquentation attendu, et l'offre

de stationnement existante à proximité de l'opération hors voirie.

7.3.2 – Vélos
Des stationnements pour les deux roues non motorisés vélos sont prévus pour tout projet de construction neuve dans le respect de disposition évoquées dans le tableau ci-après :

Habitation

Logement : Pour les opérations de 3 logements et plus, 1 place par logement, avec un local dédié de 3m²
Hébergement (hors établissement assurant l'hébergement des personnes âgées) : 1 place par logement, avec un local dédié de 3m²
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Bureau : 1 place/tranche de 100m² de surface plancher dans la limite de 30 places minimum.

7.3.2 – Vélos
Des stationnements pour les deux roues non motorisés vélos sont prévus pour tout projet de construction neuve dans le respect de disposition évoquées dans le tableau ci-après :

Habitation

Logement : Pour les opérations de 3 logements et plus, 1 place par logement, avec un local dédié de 3m²
Hébergement (hors établissement assurant l'hébergement des personnes âgées) : 1 place pour 3 chambres, avec un local dédié de 3m²
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Bureau : 1 place/tranche de 100m² de surface plancher jusqu'à 30 places minimum
Un maximum de 50 % des places de stationnement exigées peuvent être réalisées en utilisant un dispositif en hauteur. En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.
De plus, les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack. Dans ce cas, une même surface de 1,20 m² pourra accueillir deux places de stationnement vélos et la longueur de

<p style="text-align: center;">MODIFICATION DU STATIONNEMENT EN UA₁ ET DISTINCTION ENTRE LOGEMENT ET HEBERGEMENT</p>	<p>Appliquer les exonérations imposées à la production d'hébergements afin d'en faciliter l'implantation selon les typologies recherchées par la politique de territorialisation de l'habitat de la Ville de Limoges</p> <p>Objectif : Ne pas être plus restrictif que l'ancien PLU</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</p> <p>Article 7 : Stationnement</p> <p>7.3.1 – Véhicules motorisés</p> <p style="text-align: center;"><i>Cas général</i></p> <p><i>Les opérations répondent aux normes minimales suivantes qui sont à justifier :</i></p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <p style="text-align: center;"><u>Habitation</u></p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <p><i>Hébergement : 1 place minimum pour 2 logements</i></p> <p>PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UA – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère</p> <p>Article UA7 : Obligation en matière de stationnement</p> <p style="text-align: center;"><i>Nonobstant les règles générales</i></p> <p style="text-align: center;">Dans le secteur UA₁ :</p> <p><i>Aucune place de stationnement n'est exigé pour : [...]</i></p>	<p><i>l'espace complémentaire nécessaire à la manœuvre des vélos ne devra pas être inférieure à 2 mètres.</i></p> <p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</p> <p>Article 7 : Stationnement</p> <p>7.3.1 – Véhicules motorisés</p> <p style="text-align: center;"><i>Cas général</i></p> <p><i>Les opérations répondent aux normes minimales suivantes qui sont à justifier :</i></p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <p style="text-align: center;"><u>Habitation</u></p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <p><i>Hébergement : 1 place minimum pour 5 chambres</i></p> <p>PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone urbaine UA – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère</p> <p>Article UA7 : Obligation en matière de stationnement</p> <p style="text-align: center;"><i>Nonobstant les règles générales</i></p> <p style="text-align: center;">Dans le secteur UA₁ :</p> <p><i>Aucune place de stationnement pour véhicule motorisé n'est exigé pour : [...]</i></p>
---	---	---	---

		<p><i>*La construction de nouveaux logements de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;</i></p> <p><i>*Les nouvelles constructions appartenant aux sous-destinations autres que le logement et non interdites dans ces secteurs.</i></p> <p>Dans le secteur UAr :</p> <p><i>Aucune place de stationnement pour véhicule motorisé n'est exigé pour :</i></p> <p><i>*Les logements de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;</i></p> <p><i>*Les nouvelles constructions appartenant aux sous-destinations autres que les logements et non interdites dans ces secteurs.</i></p>	<p><i>*La construction de nouveaux logements ou hébergements de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;</i></p> <p><i>*Les nouvelles constructions appartenant aux sous-destinations autres que l'habitat et non interdites dans ces secteurs.</i></p> <p>Dans le secteur UAr :</p> <p><i>Aucune place de stationnement pour véhicule motorisé n'est exigé pour :</i></p> <p><i>*Les logements ou hébergements de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;</i></p> <p><i>*Les nouvelles constructions appartenant aux sous-destinations autres que l'habitat et non interdites dans ces secteurs.</i></p>
<p>SUPPRESSION DE LA REGLE SUR LES JARDINNIERES</p>	<p>Adaptations de règles ayant révélé des incohérences au cours de l'instruction de dossiers et n'allant pas dans le sens "projet" du PLU</p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</p> <p>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p>6.5 – Surfaces paysagères végétalisées</p> <p><i>Les surfaces paysagères végétalisées peuvent être composées :</i></p> <p><i>*des plantations en pleine terre ;</i></p> <p><i>*des espaces perméables, y compris les espaces dédiés au stationnement ;</i></p> <p><i>*des plantations qui ne sont pas en pleine terre ;</i></p>	<p>PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</p> <p>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p>6.5 – Surfaces paysagères végétalisées</p> <p><i>Les surfaces paysagères végétalisées peuvent être composées :</i></p> <p><i>*des plantations en pleine terre ;</i></p> <p><i>*des espaces perméables, y compris les espaces dédiés au stationnement ;</i></p> <p><i>*des plantations qui ne sont pas en pleine terre ;</i></p>

MODIFICATION DE LA
PONDERATION DES ESPACES
VERTS

Adaptations de règles ayant révélé des incohérences au cours de l'instruction de dossiers et n'allant pas dans le sens "projet" du PLU

** des jardinières ou tout autre dispositif de plantation qui n'est pas en plein terre, sur le domaine public, respecteront les règles d'accessibilité ;*
** des toitures terrasses et de dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit en moyenne de 15 cm et recouverte d'un tapis végétal ;*
** des éléments de clôtures végétalisées ;*
** de murs des constructions végétalisés comptés jusqu'à une hauteur de 3 mètres ;*
** des noues paysagères*

PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.5 – Surfaces paysagères végétalisées

Pour le calcul des surfaces paysagères végétalisées à prendre en compte, un coefficient de pondération est appliqué à chaque surface en fonction de sa nature, comme indiqué ci-après :

2 : les surfaces végétalisées paysagées en pleine terre, les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés visibles depuis l'espace public ;
1.5 : les surfaces végétalisées qui ne sont pas en pleine terre mais visibles depuis l'espace public ;

~~** des jardinières ou tout autre dispositif de plantation qui n'est pas en plein terre, sur le domaine public, respecteront les règles d'accessibilité ;*~~
~~** des toitures terrasses et de dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit en moyenne de 15 cm et recouverte d'un tapis végétal ;*~~
~~** des éléments de clôtures végétalisées ;*~~
~~** de murs des constructions végétalisés comptés jusqu'à une hauteur de 3 mètres ;*~~
~~** des noues paysagères*~~

PARTIE 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones – Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.5 – Surfaces paysagères végétalisées

Pour le calcul des surfaces paysagères végétalisées à prendre en compte, un coefficient de pondération est appliqué à chaque surface en fonction de sa nature et sous réserve de justifications.

Tout aménagement équivaut à 1 (espaces engazonnés, toitures terrasses végétalisées...) sauf pondération indiquée ci-après :

2 : les surfaces végétalisées paysagées en pleine terre, les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture

		<p>1 : les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés non visibles depuis l'espace public ; les toitures terrasses végétalisées ; [...]</p>	<p>végétalisés contribuant à la qualité de l'espace public et ouvert au public ; 1.5 : les surfaces végétalisées qui ne sont pas en pleine terre mais contribuant à la qualité de l'espace public ; 1 : les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés non visibles depuis l'espace public ; les toitures terrasses végétalisées ; [...]</p>
<p>MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE ET NATURELLE</p>	<p>Objectifs : Harmonisation et précision des règles relatives aux annexes et extensions pour une meilleure lecture et instruction Mieux définir les régimes et distinguer les piscines en tant qu'annexes</p> <p>La nouvelle rédaction du règlement permet d'inclure les extensions et annexes à la fois en limitant la surface de celles de grands logements (maximum de 50 m²) et en permettant une évolution raisonnable des plus petits (jusqu'à 40% de la surface de plancher existante). L'exclusion des piscines du dispositif de limitation permet d'offrir plus de souplesse aux pétitionnaires tout en présentant un risque limité du fait du coût élevé d'un tel équipement et des taxes qu'il implique.</p>	<p>PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone Agricole A – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><i>3/ Emprise au sol et densité L'emprise au sol des constructions est de 30% maximum du terrain d'assiette de l'opération.</i></p> <p><i>L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol existant.</i></p>	<p>PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone Agricole A – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><i>3/ Emprise au sol et densité L'emprise au sol des constructions est de 30% maximum du terrain d'assiette de l'opération.</i></p> <p><i>L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol existant.</i></p> <p><i>L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m². Les annexes des logements ne dépasseront pas la limite de 40% de surface plancher ou</i></p>

PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone Naturelle N – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère
Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions

3/ Emprise au sol et densité
L'emprise au sol des constructions est de 30% maximum du terrain d'assiette de l'opération.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol existant.

d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m², hors piscine.

PARTIE 2 : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU – Zone Naturelle N – Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementales et paysagère

Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions

3/ Emprise au sol et densité
L'emprise au sol des constructions est de 30% maximum du terrain d'assiette de l'opération.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 20% de surface de plancher ou d'emprise au sol existant.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m².

Les annexes des logements ne dépasseront pas la limite de 40% de surface plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m², hors piscine.

<p>SUPPRESSION DE LA MAISON BASQUE DE LA LISTE DU PATRIMOINE BATI PROTEGE</p>		<p>PARTIE 3 : dispositions spécifiques thématiques Pièce 1 : liste du patrimoine protégé Architecture rurale N°8 – La Basse</p>	<p>PARTIE 3 : dispositions spécifiques thématiques Pièce 1 : liste du patrimoine protégé Architecture rurale N°8 – La Basse à supprimer <i>(voir ci-après dans les annexes)</i></p>
<p>MODIFICATION DE LA DATE DE CONSTRUCTION D'UN BATIMENT PROTEGE DANS LA LISTE DU PATRIMOINE PROTEGE</p>	<p>Erreur matérielle</p>	<p>PARTIE 3 : dispositions spécifiques thématiques Pièce 1 : liste du patrimoine protégé Architecture contemporaine N°207 – Fustel de Coulanges <i>Année de construction : 1961</i></p>	<p>PARTIE 3 : dispositions spécifiques thématiques Pièce 1 : liste du patrimoine protégé Architecture contemporaine N°207 – Fustel de Coulanges <i>Année de construction : 1968</i> <i>(voir ci-après dans les annexes)</i></p>

B/ MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU de la commune de Limoges est pourvu d'OAP, elles se déclinent en quatre typologies : les orientations stratégiques du projet de ville, les orientations stratégiques de secteurs sensibles, les orientations détaillées par secteur et une orientation thématique. Cette dernière se spécifie dans « l'intensification urbaine ». **Elle permet de répondre aux besoins en logements identifiés dans l'enveloppement urbaine, d'optimiser l'utilisation du foncier disponible et de maximiser l'usage des réseaux existants dans les zones UB1 et UA2. Ainsi, sur les parcelles ou emprises foncières de plus de 2000m², une densité minimale de 20 logements par hectare sera recherchée.** Cependant, la pratique du règlement depuis l'approbation du PLU a permis de constater que l'ambition d'intensification de l'OAP doit être justifiée afin de mieux se conformer aux formes urbaines environnantes et s'adapter aux contraintes physiques pouvant être rencontrées (topographie, parcelle atypique,...). Cette règle doit être légèrement adaptée pour ne pas bloquer les porteurs de projets, tout en encourageant des aménagements cohérents et qualitatifs, dans l'esprit projet du PLU.

Orientation thématique : intensification urbaine

Rappel / définition :

Extrait « REFLEXION SUR L'INTENSIFICATION URBAINE A L'ECHELLE DU LANGUEDOC-ROUSSILLON », DREAL Languedoc-Roussillon, Juillet 2015

L'intensité est une notion qui se rapproche des concepts de densité urbaine et de qualité urbaine. Les sites d'intensité urbaine reposent sur trois ingrédients majeurs : la desserte en transport en commun, la présence d'espaces de nature et l'offre commerciale et de services (Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine, 2012). Il s'agit donc d'optimiser les espaces déjà urbanisés.

Enjeux :

- Répondre aux besoins en logements identifiés dans l'enveloppe urbaine
- Optimiser l'utilisation du foncier disponible
- Maximiser l'usage des réseaux existants

Périmètre d'application :

Les orientations suivantes sont applicables sur l'ensemble des zones UB1 et UA2

Orientation :

**Sur les parcelles ou emprises foncières de plus de 2000 m²
une densité minimale de 20 logements / ha sera recherchée**

NB : la présente orientation ne saurait s'appliquer dans les secteurs bénéficiant d'une autre OAP ou dans les secteurs de renouvellement urbain (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville).

○ Modification apportée

Orientation thématique : intensification urbaine

Rappel / définition :

Extrait « REFLEXION SUR L'INTENSIFICATION URBAINE A L'ECHELLE DU LANGUEDOC-ROUSSILLON », DREAL Languedoc-Roussillon, Juillet 2015

L'intensité est une notion qui se rapproche des concepts de densité urbaine et de qualité urbaine. Les sites d'intensité urbaine reposent sur trois ingrédients majeurs : la desserte en transport en commun, la présence d'espaces de nature et l'offre commerciale et de services (Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine, 2012). Il s'agit donc d'optimiser les espaces déjà urbanisés.

Enjeux :

- Répondre aux besoins en logements identifiés dans l'enveloppe urbaine
- Optimiser l'utilisation du foncier disponible
- Maximiser l'usage des réseaux existants

Périmètre d'application :

Les orientations suivantes sont applicables sur l'ensemble des zones UB1 et UA2

Orientation :

**Sur les parcelles ou emprises foncières de plus de 2000 m²
une densité minimale de 20 logements/ha sera recherchée et justifiée**

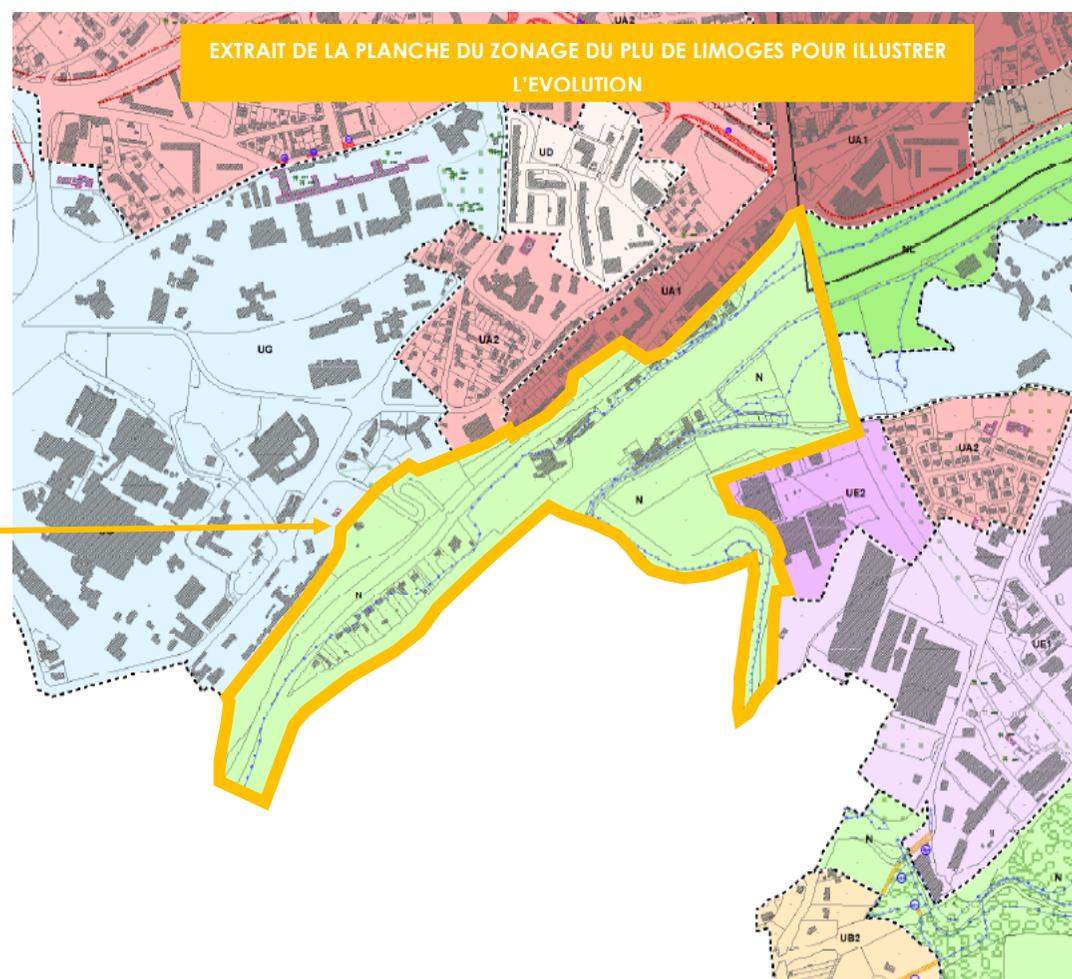
NB : la présente orientation ne saurait s'appliquer dans les secteurs bénéficiant d'une autre OAP ou dans les secteurs de renouvellement urbain (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville).

Les porteurs de projets vont devoir justifier leurs aménagements afin de démontrer une intensification effective et des aménagements de qualité.

C/ MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

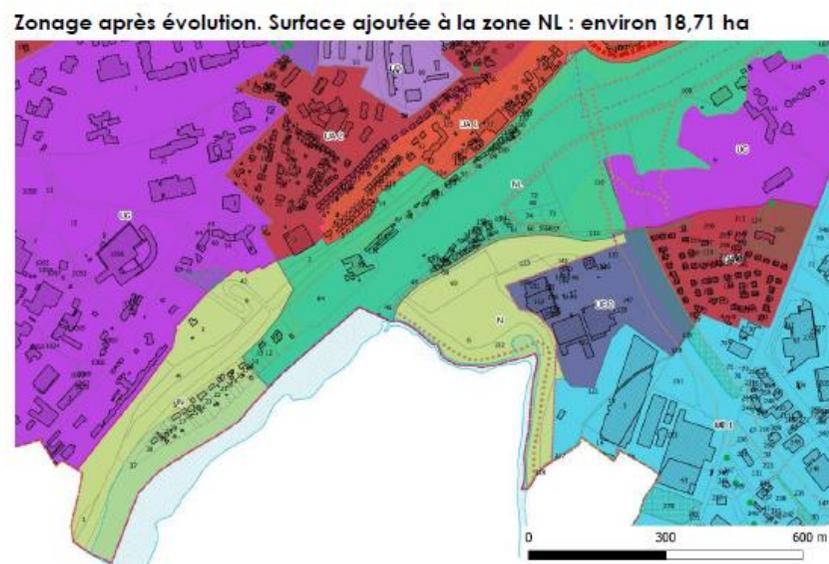
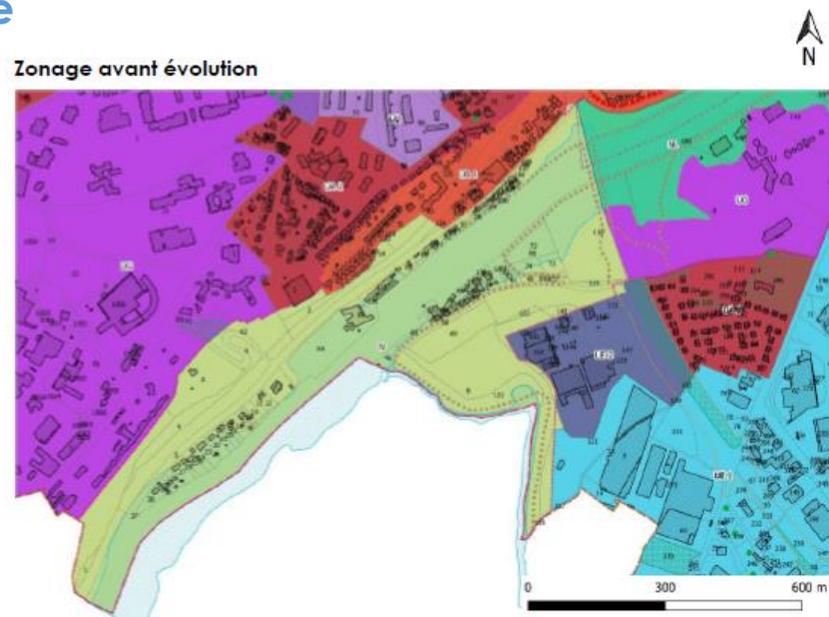
° Reclassement d'une zone Naturelle (N) en zone Naturelle ludique et/ou de loisirs (NL)

La partie SUD de la Vienne a été zonée en zone Naturelle (N). Or, **afin de permettre la continuité des aménagements des Bords de Vienne et ainsi encourager les projets privés pouvant permettre d'animer ces aménagements, une partie de la zone Naturelle doit évoluer en zone Naturelle ludique et/ou de loisirs.** Cela permettra ainsi de limiter les risques de développement de friches. Cette évolution sera cohérente avec la stratégie du projet de ville.



Basculement d'une partie de la zone Naturelle (N) en zone Naturelle ludique et/ou de loisirs

○ Modification apporté



○ Modification apportée



Zonage avant évolution.



Zonage après évolution. Surface ajoutée à la zone UE2 : 3 365 m²



3° ANNEXES :

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

FICHES PATRIMOINES MODIFIEES

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFIEE

LEXIQUE LOCAL A ANNEXER

Le Plan Local d'Urbanisme de Limoges

5 – RÈGLEMENT



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

M Limoges
Métropole
Communauté urbaine

PLU approuvé par le Conseil Communautaire de Limoges Métropole
le 26 juin 2019

Modification n°1

Approuvé le .../.../....

Documents établis en partenariat avec  CITADIA



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



LIMOGES

ARTS DU FEU
ET INNOVATION

DÉSIGNÉE VILLE CRÉATIVE
DE L'UNESCO DEPUIS 2017

SOMMAIRE

Propos introductifs	4
---------------------------	---

TITRE 1 : Champ d'application territorial du plan.....	6
TITRE 2 : Portée juridique du règlement du PLU.....	6
TITRE 3 : Division du territoire de Limoges en zones	7
TITRE 4 : Organisation du règlement	8

Partie 1 : les dispositions communes à l'ensemble des zones 10

Chapitre 0 : Définitions	13
Chapitre 1 : Usages des sols et destination des constructions	14
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.....	17
Chapitre 3 : Équipements et réseaux.....	34

Partie 2 – Dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU..... 40

Dispositions applicables à la zone UA.....	44
Dispositions applicables à la zone UB.....	48
Dispositions applicables à la zone UD.....	52
Dispositions applicables à la zone UE.....	56
Dispositions applicables à la zone UG.....	61
Dispositions applicables à la zone 1AU.....	64
Dispositions applicables à la zone 2AU.....	64
Dispositions applicables à la zone A.....	68
Dispositions applicables à la zone N.....	72

Partie 3 - Dispositions spécifiques thématiques 80

Pièce 0 : définition du lexique national d'urbanisme	
Pièce 1 : liste du patrimoine bâti protégé	
Pièce 2 : l'arrêté du 10 novembre 2016	
Pièce 3 : les 12 quartiers de référence pour la mixité sociale	
Pièce 4 : la liste des arbres remarquables publics ou privés (hors ZPPAUP)	

Le Plan Local d'Urbanisme de Limoges

5 – RÈGLEMENT

PROPOS INTRODUCTIFS

PARTIE 1

Dispositions communes à
l'ensemble des zones

PARTIE 2

Dispositions spécifiques à
chacune des zones du PLU



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Documents établis en partenariat avec :



Dossier d'approbation par le Conseil Communautaire de Limoges Métropole en date du

26 juin 2019



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



LIMOGES

ARTS DU FEU
ET INNOVATION
DESIGNÉE VILLE CRÉATIVE
DE L'UNESCO DEPUIS 2017

Propos introductifs



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

TITRE 1 : Champ d'application territorial du plan

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

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU), notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Les dispositions du règlement s'ajoutent à celles de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP, devenue site patrimonial remarquable - SPR).

Elles ne peuvent se substituer aux dispositions du Code Civil, qui demeurent applicables.

TITRE 2 : Portée juridique du règlement du PLU

Toutes les règles sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Et selon l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucun régime particulier autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6.

TITRE 3 : Division du territoire de Limoges en zones

La Commune de Limoges est divisée en :

- **Zones urbaines :**

- **Zone UA** : ville centre et centres-bourgs :
 - **Zone UA1** : ville centre dense et métropolitaine, et ses axes structurants ;
 - **Zone UA2** : ville centre amplifiée ;
 - **Zone UA3** : centres-bourgs de la grande ville campagne ;
 - **Zone UAr** : secteurs stratégiques de renouvellement de la ville centre.
- **Zone UB** : campagne résidentielle :
 - **Zone UB1** : secteurs pavillonnaires transitoires entre ville centre et ville campagne ;
 - **Zone UB2** : les hameaux : secteurs pavillonnaire diffus.
- **Zone UD** : zone urbaine des « grands ensembles » ;
- **Zone UE** : pôles économiques :
 - **Zone UE1** : zones d'activités industrielles ;
 - **Zone UE2** : zones commerciales et de services ;
 - **Zone UE3** : zone technopolitaine ESTER ;
 - **Zone UE4** : aéroport de Bellegarde.
- **Zone UG** : pôles d'équipements d'intérêt supra communal ;

- **Zones bâties de demain :**

- **Zone 1AU** : zone à urbaniser à court et/ou moyen terme ;
- **Zone 2AU** : zone à urbaniser à moyen et/ou long terme.

- **Campagne et espaces naturels :**

- **Zone A** : zone agricole ;
- **Zone N** : zone naturelle ;
- **Zone NL** : zone naturelle ludique et/ou de loisir.

TITRE 4 : Organisation du règlement

Le règlement s'organise autour de trois grandes parties :

- **Partie 1** : dispositions communes à l'ensemble des zones ;
- **Partie 2** : dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU (cf. Tableau ci-après) ;
- **Partie 3** : pièces jointes au règlement.

Usage des sols et destination des constructions	<p>ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations interdites Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites.</p> <p>ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations, les usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités autorisés sous conditions.</p> <p>ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle et sociale qui s'imposent à certains secteurs.</p>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions Cet article définit les règles d'implantation, d'emprises au sol, de densité et de hauteur des constructions.</p> <p>ARTICLE 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions ou des clôtures.</p> <p>ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Cet article définit les règles qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis (espaces verts).</p> <p>ARTICLE 7 : Stationnement Cet article régit l'aménagement des places de stationnement pour tout véhicule.</p>
Équipements et réseaux	<p>ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées Cet article définit les règles d'accès et d'aménagement des voies.</p> <p>ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux Cet article encadre le développement et le raccordement aux réseaux secs et humides.</p>

Partie 1 : dispositions communes à l'ensemble des zones



LIMOGES

Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Travaux sur constructions non conformes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général peuvent ne pas être soumis aux dispositions réglementaires des articles 4, 5 et 6 pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Compatibilité des projets avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Tout projet de construction et/ou d'aménagement situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sera autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les dispositions de l'OAP.

Dispositions particulières s'appliquant au Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Dans le périmètre d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, seules l'extension des constructions existantes limitée à 10 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol maximum en sus de celle existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU, le changement de destination des constructions existantes ainsi que la réfection des constructions existantes, sont autorisés.

Lotissement et ensemble de constructions :

Comme prévu par les dispositions du code de l'urbanisme, les règles du PLU sont applicables à l'intérieur des opérations de lotissement et de permis valant division. Toutefois lorsque l'opération propose une densité supérieure à 20 logements à l'hectare, un traitement qualitatif des espaces communs (voiries, espaces verts...), à justifier, les règles des articles 4 et 5 du PLU peuvent être appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet ou non d'une division en propriété ou en jouissance, le nombre d'accès successifs et accolés est limité à 2.

Chapitre 0 : Définitions

Les définitions ci-dessous s'ajoutent à celles des lexiques nationaux et locaux (voir partie 3 - pièce 0).

Destination et sous destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 (pièce n°2) définit les destinations et sous destinations.

Emplacement réservé

Le plan de zonage du règlement délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les terrains concernés par un emplacement réservé sont précisés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro.

Pour toute parcelle concernée par un emplacement réservé au titre de la création d'une voie nouvelle ou de l'élargissement de voies existantes, il sera nécessaire de s'informer du tracé exact auprès du ou des services responsables de l'opération projetée, compte tenu de l'échelle des documents qui peuvent rendre les tracés indiqués imprécis ou approximatifs, ou encore en raison d'études plus précises rendues nécessaires par la configuration des lieux.

Logements sociaux

Les logements sociaux sont des logements construits avec des aides (avantages fiscaux, subventions publiques et prêts à taux privilégiés), suite à une initiative publique ou privée, pour pouvoir loger des personnes aux revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

Voie ouverte à la circulation publique

Les voies ouvertes à la circulation publique, correspondent aux voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

Chapitre 1 : Usages des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes pour engins motorisés ;
- Les dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement d'une opération soumise à autorisation d'urbanisme ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de végétaux destinés à la production de compost ;
- Le changement d'affectation, la réaffectation et la suppression non compensée des aires de stationnement liées à une construction ou un aménagement.

ARTICLE 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement, sous réserve de justifications.

La modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement, sous réserve de justifications :

- qu'elle soit liée à une opération de construction ou d'aménagement soumise à autorisation d'urbanisme ;
- ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les affouillements du sol se font dans le respect des règles édictées en matière de protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Paragraphe 1 / mixité Fonctionnelle

1. Les linéaires « activités artisanales et commerciales »



Au droit d'un linéaire reporté au plan de zonage, le rez-de-chaussée des façades des immeubles sur rue ne peut pas être affecté à des destinations autres que :

- les « commerces et activités de service » : à l'exclusion des sous destinations commerce de gros ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2. Le linéaire « toutes activités »



Au droit d'un linéaire reporté au plan de zonage, le rez-de-chaussée des façades des immeubles sur rue ne peut pas être affecté à des destinations autres que :

- les « commerces et activités de service » ;
- « les équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- « les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à l'exclusion des sous destinations industrie, entrepôt ou centre de congrès et d'exposition.

Toutefois sont autorisées pour les deux types de linéaires :

- les parties communes des constructions nécessaires au fonctionnement des constructions existantes et des destinations autorisées telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage...
- les extensions de locaux existants lorsqu'ils sont nécessaires à la mise en œuvre de la loi du 11 février 2011 pour l'égalité des droits et des chances des personnes handicapées.

Paragraphe 2 / mixité sociale

Le plan de zonage localise sur des terrains des emplacements réservés sur lesquels une partie du programme de logement envisagé devra être réalisé en logement social comme indiqué dans le tableau suivant.

Il peut être admis à titre résiduel une autre destination autorisée sur le terrain concerné.

Emplacement réservé de logement social et de mixité sociale			
Libellé	Bénéficiaire	Numéro	Minimum consacré au logement social
Rue de la Réforme	Commune de Limoges	LS2	50%
Ancienne caserne Marceau	Commune de Limoges	LS3	50 logements
Rue de la Mauvendière	Commune de Limoges	LS4	100%
Boulevard Gambetta	Commune de Limoges	LS5	100%
Rue Mirabeau	Commune de Limoges	LS6	100%
Avenue Georges Dumas	Commune de Limoges	LS7	50%
2 rue Edouard Cholet et 59 et 67 rue du Pont Saint-Martial	Commune de Limoges	LS8	50%
Avenue de la Révolution	Commune de Limoges	LS9	30%
97 rue de Nazareth	Commune de Limoges	LS10	50%
Lieu-dit "De La Croix"	Commune de Limoges	LS11	25%

Pour toute opération de construction de 20 logements et plus, située dans les quartiers Carnot (Q01), Centre/Hôtel de ville/Emailleurs (Q02), Louyat/Vigenal (Q04), Puy-Las Rodas/Renoir (Q08), Landouge (Q10) et Beaune les mines (Q12), il est appliqué 20% de logement social. Le nombre de logements est arrondi à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

Cette règle ne s'applique pas sur les terrains concernés par les emplacements réservés de logement social et de mixité (tableau ci-dessus).

Le découpage du territoire en 12 grands quartiers est présenté en partie 3, pièce 3, du présent règlement.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Les secteurs de point de vue identifiés au document de zonage peuvent conduire à limiter l'ensemble des caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, emprise..) pour assurer la préservation de la séquence de point de vue, sans pour autant rendre inconstructible le terrain.

Les projets doivent être en cohérence avec leur environnement urbain et notamment les séquences bâties dans lesquelles s'inscrivent les nouvelles constructions.

Ils doivent également s'intégrer et participer à la qualité du grand paysage.

ARTICLE 4 : volumétrie et implantation des constructions

Une bande de construction de 15 mètres, dite « bande de densité » est définie à partir de l'implantation autorisée ou imposée des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Elle peut être augmentée ou diminuée, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles, pour assurer une cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respectent l'alignement dominant du front bâti ou de la rue, ou s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. Cette intégration harmonieuse se fait sous réserve de justifications.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de densité, l'implantation est soit en limite, soit à 3 mètres et plus en tout point.

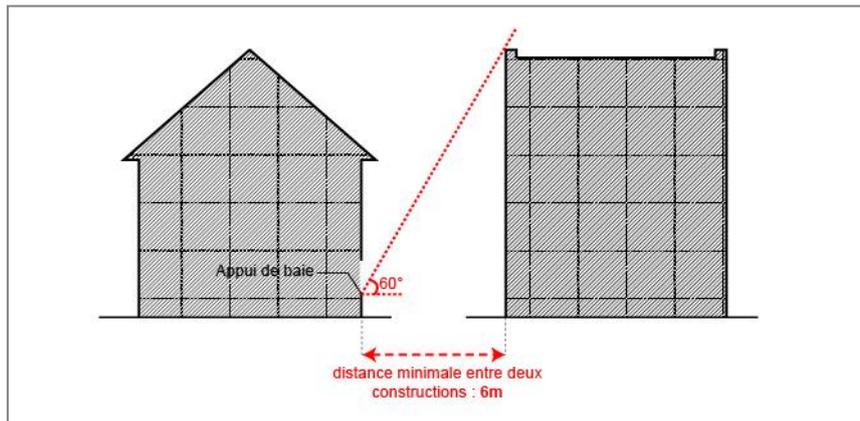
Sous réserve de justifications architecturale ou technique et dans la mesure où ils ne compromettent pas l'alignement du front bâti (retrait ou saillie), des éléments techniques ou esthétiques et/ou ponctuels pourront être admis dans la bande de 0 à 3 mètres.

En dehors de cette bande, l'implantation n'est pas réglementée mais il devra être justifié de la cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.

4.3. Implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions situées sur un même terrain s'applique lorsqu'au moins l'une des façades, parties de façades ou pignons, en vis à vis, comporte des baies éclairant des pièces principales ou d'activités.

Une source unique d'éclairage naturel des pièces principales ou d'activités ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal tel que défini au croquis ci-dessous :



Élément graphique réglementaire

Toutefois, la distance entre les deux constructions :

- ne peut être inférieure à 6 mètres dans les cas de co-visibilité uniquement ;
- peut être augmentée en raison des exigences des services de lutte contre l'incendie, à justifier.

Ces marges de recul ne sont pas appliquées pour des extensions de bâtiments existants ou des constructions contiguës.

4.4. Emprise au sol

La surface du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle de la surface du terrain après déduction des surfaces des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est couvert pour partie par un emplacement réservé, la surface de ce dernier est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol des constructions.

4.5. Hauteur

La hauteur correspond à celle des immeubles de la séquence bâtie ou au profil général des immeubles qui composent le front bâti, la rue ou la zone. Une hauteur différente pourra être imposée en vue d'aboutir à une répartition harmonieuse des constructions, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

En dehors de la bande de densité, la hauteur maximale des constructions en limites séparatives n'excède pas 4 mètres **par rapport au terrain naturel voisin** sur une bande 3 mètres de largeur le long desdites limites. Au-delà **des 3 mètres**, elles seront comprises dans un gabarit délimité par un angle de 45° à partir de la hauteur de 4 mètres.

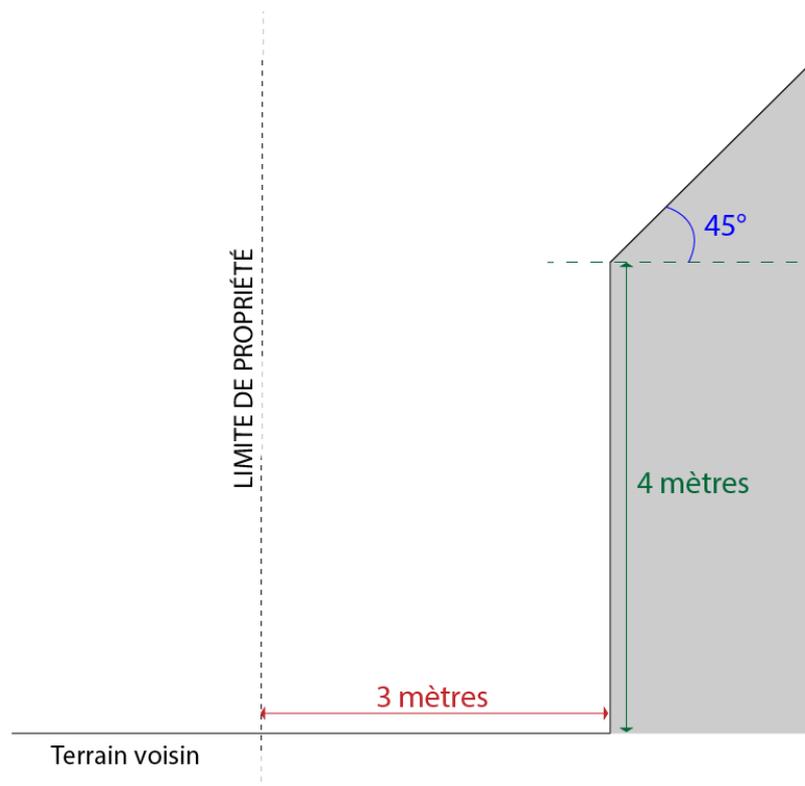


Schéma à valeur réglementaire

Les éléments techniques devront s'intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, sous réserve de justifications.

Règle à intégrer pour les terrains en pente

Les constructions respectent la pente naturelle du terrain pour bien s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE 5 : qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Aspects des constructions

Principes généraux

Objectif de qualité architecturale

Le projet doit rechercher soit l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, soit de nouvelles expressions architecturales adaptées. Des adaptations mineures aux règles générales ou particulières de zone peuvent être accordées en vue de promouvoir une architecture de création, à condition qu'elle ne porte pas 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, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Façades

Les couleurs retenues pour les divers éléments participant à l'architecture de l'immeuble sont définies en référence au nuancier municipal, selon le type architectural de l'immeuble existant ou la dominante architecturale de l'environnement bâti.

Toitures

Dans les secteurs, quartiers ou rues marqués par l'architecture traditionnelle de Limoges, caractérisée notamment par la tuile de teinte « rouge soutenu » ou l'ardoise, des prescriptions particulières peuvent être imposées afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre environnant.

Les pentes sont déterminées par référence aux pentes des pignons existant en limites séparatives.

En cas d'absence de construction en limites séparatives, les pentes sont déterminées par référence aux pentes dominantes des toitures de la rue ou de l'îlot, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Les toitures terrasses pourront être autorisées si le projet architectural le justifie.

Locaux et équipements techniques

A l'exception des toits terrasses, les capteurs solaires seront autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles. Les conduits de toute nature doivent être apposés de manière à limiter leur impact visuel. Les antennes et paraboles ainsi que les climatiseurs ne peuvent être implantés sur les façades vues du domaine public sauf impossibilité technique à justifier. Dans ce dernier cas, ils sont implantés de façon discrète. En cas de positionnement sur un balcon, ils sont fixés à l'intérieur et non en surplomb de l'espace public.

Les constructions d'équipements techniques sont intégrées à l'environnement naturel et bâti, à justifier.

5.2. Performance énergétique

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

5.3. Clôtures

5.3.1 - Principe

Les murs, murets et les portails s'intègrent au paysage environnant notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux, et participent à la cohérence architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Ces éléments seront à justifier.

Sur une même opération, les clôtures font l'objet d'un traitement d'ensemble.

La hauteur des clôtures est définie à compter du terrain naturel sur lequel elles sont implantées.

5.3.2 - A l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile

Les clôtures sont constituées de haies vives ou tout autre dispositif à claire voie.

Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 1 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie s'ils sont doublés d'un dispositif végétal.

Tout dispositif de clôture est d'une hauteur de 2 mètres maximum.

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

Dispositions particulières

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

5.3.3 - En limite séparative de propriété ou en dehors des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile

Les clôtures sont constituées de haies vives ou tout autre dispositif à claire voie.

Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 2 mètres et peuvent être doublés d'un dispositif végétal ou surmontés d'un dispositif à claire-voie.

Le dispositif retenu est d'une hauteur de 3 mètres maximum.

Dispositions particulières

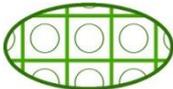
Des dispositions différentes peuvent être autorisées à titre exceptionnel dans le cas de situations particulières à justifier relevant de la sécurité ou de la protection acoustique ou d'une mise en cohérence avec une situation existante.

ARTICLE 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 Les éléments de paysage et de continuités écologiques

Lorsqu'un terrain est couvert pour partie par un emplacement réservé, la surface de ce dernier est prise en compte pour l'application des règles suivantes.

Les éléments de nature et de paysage identifiés sur le règlement graphique, répondent aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces boisés classés (EBC)		<p>Toute construction, tout défrichement, déboisement, terrassement ou remblai est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.</p> <p>Les opérations nécessaires d'élagage, d'abattage ou d'éclaircie font l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.</p> <p>En bordure d'un Espace Boisé Classé, une marge de recul des constructions peut être exigée. Elle est appréciée par rapport au houppier des arbres.</p> <p>L'abattage d'arbres de ces espaces n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - état phytosanitaire dégradé ; - risque avéré pour la sécurité publique.
Espace vert d'intérêt paysager (EVIP)		<p>Il s'agit d'ensembles végétalisés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur intérêt paysager, leur fonction d'îlot de fraîcheur, leur rôle de zone d'accueil de biodiversité en zone urbaine et, généralement, pour leurs fonctions sociales et récréatives (espaces de promenade, détente, loisirs).</p> <p>Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être autorisés qu'à la condition de ne pas altérer le caractère naturel et la composition paysagère principale de l'espace, qui est à justifier.</p>
Alignements d'arbres, haies et ripisylves (ALA)		<p>Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition, sous réserve de justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les haies et ripisylves : d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local ; - pour les alignements d'arbres : de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		De manière ponctuelle, pour créer un accès de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur le paysage, un élément de patrimoine bâti remarquable, ou un site d'intérêt culturel, des ouvertures dans les haies, ripisylves et alignements d'arbres sont autorisées.
<p align="center">Arbres remarquables (AR)</p>		<p>Les arbres remarquables à conserver, repérés au plan de zonage font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine de la Ville. A ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme.</p> <p>La liste des arbres remarquables publics ou privés (hors ZPPAUP) est indiquée dans le tableau en partie 3, pièce n°4.</p> <p>Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.</p> <p>Les aménagements réalisés à leur proximité sont conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes, à justifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - état phytosanitaire fortement dégradé ; - risque avéré pour la sécurité publique ; - mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

6.2 Mesures en faveur de l'environnement et du maintien de la biodiversité

Des espaces paysagers végétalisés sont réalisés pour toute opération d'aménagement et de construction.

Ils veilleront à :

- favoriser les essences locales et la diversité d'espèces ;
- être simple d'entretien ;
- être peu consommateur d'eau ;
- être adaptés à leur milieu d'accueil et aux contraintes environnementales.

Les espèces envahissantes sont interdites.

6.3 Plantation de long des axes routiers

Le long des axes routiers, la projection verticale du houppier des plantations doit, dans la mesure du possible, ne pas empiéter sur la chaussée. Des prescriptions complémentaires (éloignement des plantations par exemple) peuvent être imposées, notamment si une requalification ou une végétalisation de ces axes est prévue.

Les espèces choisies pour constituer les haies et les arbres d'alignement ont un port et une croissance similaire. Il est recommandé d'avoir au moins 3 espèces pour chaque strate de végétation.

Les plantations aux pieds des arbres sur la voirie sont conçues de façon à faciliter l'entretien et favoriser la biodiversité.

Les contraintes techniques nécessaires à la bonne croissance des arbres sont respectées (terre végétale, perméabilité des sols, corsets de protection des plantations, mélange terre/pierre...)

L'implantation des constructions et le positionnement des entrées charretières sont réalisés de manière à préserver les arbres mis en place ou existants.

6.4 Opérations d'aménagement et de construction

Uniquement dans les lotissements, groupements ou ensembles de constructions, l'espace paysager végétalisé peut être décomposé en trois unités maximum, sous réserve que l'une des trois soit au moins égale à 50 % de la surface paysagère végétalisée, incluant les voies qui sont plantées, conformément à l'article 6.5.

Il y aura au minimum trois espèces différentes dans chaque strate de végétation (arborescente, arbustive et herbacée), sur une même unité foncière ou pour une même opération, sauf impossibilité technique justifiée.

Le projet d'aménagement indique les plantations existantes et donne le détail des aménagements à réaliser en précisant les essences des plantations prévues.

Les voies doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Les voies principales devront être plantées, en particulier d'arbres de haute tige.

Les espaces verts proposés devront permettre d'améliorer le cadre de vie et proposer des usages définis permettant de répondre aux besoins des habitants.

6.5 Surfaces paysagères végétalisées

Les surfaces paysagères végétalisées peuvent être composées :

- des plantations en pleine terre ;
- des espaces perméables, y compris les espaces dédiés au stationnement ;
- des plantations qui ne sont pas en pleine terre ;
- des toitures terrasses et de dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit en moyenne de 15 cm et recouverte d'un tapis végétal ;
- des éléments de clôtures végétalisées ;
- de murs des constructions végétalisés comptés jusqu'à une hauteur de 3 mètres ;
- des noues paysagères.

Les surfaces paysagères végétalisées ne comprennent pas :

- les voies de circulation automobile, dès lors qu'elles ne sont pas plantées de chaque côté ;
- les bassins ou ouvrages de rétention des eaux pluviales non accessibles au public, hors noues paysagères ;
- les surfaces imperméables.

Pour le calcul des surfaces paysagères végétalisées à prendre en compte, un coefficient de pondération est appliqué à chaque surface en fonction de sa **nature et sous réserve de justifications.**

Tout aménagement équivaut à 1 (espaces engazonnés, toitures terrasses végétalisées...) sauf pondération indiquée ci-après :

- **2** : les surfaces végétalisées paysagées en pleine terre, les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés **contribuant à la qualité** de l'espace public **et ouvert au public** ;
- **1,5** : les surfaces végétalisées qui ne sont pas en pleine terre mais **contribuant à la qualité** de l'espace public ;
- **0,75** : les surfaces végétalisées en pleine terre mais non visibles depuis l'espace public ;
- **0,25** : les surfaces perméables non visibles depuis l'espace public ;
- **0,10** : les surfaces perméables visibles depuis l'espace public ;

Pour les arbres de haute tige : 1 m² est ajouté forfaitairement à la surface paysagère végétalisée par arbre planté. La surface sur laquelle ils sont plantés reste à ajouter dans le calcul.

Les surfaces végétalisées paysagères imposées sont à respecter également dans le cas des parcelles qui sont issues d'une division.

En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir respecter les surfaces végétalisées paysagères imposées, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux) ;
- et/ou la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables) ;
- et/ou la configuration du bâti historique sur la parcelle ;
- et/ou les prescriptions liées aux zones inondables ;
- et/ou la présence avérée d'un patrimoine archéologique ;
- et/ou la superficie ou la configuration de la parcelle.

la disposition suivante s'applique : la surface végétalisée paysagée doit être au moins égale à 20% de la surface végétalisée paysagée imposée dans chaque zone.

6.6 Traitement paysager des aires de stationnement

Toute aire de stationnement est plantée à raison **d'un arbre pour quatre places** de stationnement, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire.

ARTICLE 7 : Stationnement

7.1. Principes généraux

Comme le précise le Code de l'urbanisme :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher des différents locaux.

7.2. Dimension minimale des aires de stationnement

Véhicules automobiles

Les aires de stationnement des véhicules automobiles comportent des places matérialisées dont les dimensions minimales sont de **5 mètres sur 2,30 mètres** sauf celles situées le long des voies dont la largeur est au minimum de 2 mètres.

Les voies de dégagement des aires de stationnement ont une largeur de 5 mètres en cas de rangement perpendiculaire, de 4,5 mètres pour un rangement à 75°, de 4 mètres pour un rangement à 60° et de 3,5 mètres pour un rangement à 45°.

~~Véhicules deux-roues~~ Vélos

Les aires de stationnement des vélos ~~ou motos~~ sont prévues à raison de **1,5 m² par place**. Pour les immeubles d'habitations collectifs et de bureaux, elles sont situées dans les locaux réservés à cet effet ou à l'extérieur mais dans ce cas, elles seront couvertes.

7.3. Normes de stationnement

Champ d'application :

Les obligations en matière de réalisation de place de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables à tout projet de construction, à l'exception des travaux de transformation et d'aménagement de bâtiments à affecter à des logements locatifs aidés par l'Etat, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface de plancher.

En cas de changement de destination ou sous-destination, de transformation ou agrandissement de bâtiments existants, la création de nouvelles aires de stationnement est imposée dans le cas où le besoin de stationnement est en augmentation par rapport à la situation ancienne.

En cas de foisonnement :

Le nombre total de place de stationnement motorisé exigé :

- pourra être réduit dans une proportion ne pouvant excéder 25%
- doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes sous-destinations des constructions.

Les prescriptions suivantes devront également être respectées :

- Les constructions concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;
- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte : le gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur
- Du taux et du rythme de leur fréquentation, La nature des destinations concernées par l'opération, le taux et le rythme de fréquentation attendu, et l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération hors voirie.

7.3.1 - Véhicules motorisés

Cas général

Les opérations répondent aux normes minimales suivantes qui sont à justifier :

Exploitation agricole et forestière	
	Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans générer de report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique
Habitation	
logement	<ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions comportant un logement : 1 place • pour les constructions comportant 2 logements et plus : <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place par logement jusqu'au T5 ○ 2 places par logement à partir du T6
hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum pour 2 logements 5 chambres
Commerce et activités de service	
artisanat et commerce de détail activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle restauration Cinéma	1 place pour 40 m ² de surface de plancher à partir de 120 m ² . Le nombre de places de stationnement peut être minoré par l'autorité compétente en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans générer de report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique
commerce de gros	1 place par 100m ² de surface de plancher
hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
	Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans générer de report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie entrepôt	1 place / 100 m ² de SP
centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans générer de report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique
bureau	1 place pour 50 m ² de surface de plancher, au-delà des 120 m ² de surface de plancher

Cas particulier des lotissements et groupes d'habitations hors ZAC

Dans les lotissements, groupements ou ensembles d'habitations situés hors ZAC, une place de stationnement public pour 6 logements doit être aménagée, en plus de celles exigées en application de l'article « cas général ».

7.3.2 - Vélos

Des stationnements pour les ~~deux roues non motorisés~~ vélos sont prévus pour tout projet de construction neuve dans le respect de dispositions évoquées dans le tableau ci-après.

Habitation	
logement	Pour les opérations de 3 logements et plus, 1 place par logement, avec un local dédié de 3 m ²
Hébergement (hors établissements assurant l'hébergement des personnes âgées)	1 place pour 3 chambres, avec un local dédié de 3 m ²
Commerce et activité de service	
artisanat et commerce de détail	Au-delà de 300 m ² de surface de plancher, 1 place / tranche de 100 m ²
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
bureau	1 place / tranche de 100 m ² de surface de plancher jusqu'à 30 places

Un maximum de 50 % des places de stationnement exigées peuvent être réalisées en utilisant un dispositif en hauteur.

En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.

De plus, les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack. Dans ce cas, une même surface de 1,20 m² pourra accueillir deux places de stationnement vélos et la longueur de l'espace complémentaire nécessaire à la manœuvre des vélos ne devra pas être inférieure à 2 mètres.

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès automobile aux voies ouvertes à la circulation publique

A. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être refusé.

B. Sous réserve de justification technique, les accès par les voies ouvertes à la circulation publique sont en nombre limité et adaptés aux besoins de la zone. Ils tiennent compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- les impératifs de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

C. Aucun accès ne se fait par une voie exclusivement réservée aux piétons et aux cycles.

D. En cas de division de parcelle « en drapeau », les accès à une voie publique ou privée sont limités à 2 maximum.

8.2. Desserte par la Voirie automobile

Principes généraux

A. Les terrains seront desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'opération, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant la lutte contre l'incendie et la collecte efficace des déchets ménagers en toute sécurité.

B. Lorsque figurent aux documents graphiques ou aux orientations d'aménagement des tracés ou des débouchés d'intention de voirie, le parti d'aménagement de la parcelle sera compatible avec ces intentions.

Caractéristiques des voies

A. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique

Le dimensionnement des voies (trottoirs, chaussées, stationnements, pistes cyclables, espaces verts) sera défini en fonction de la nature de la voie et des différents trafics qu'elle aura à supporter.

L'intégration systématique des modes actifs dans le cadre de réalisation des voies nouvelles respectera la réglementation en vigueur.

B. Voies en impasse

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment ceux de collecte des déchets ménagers et des véhicules de services de secours, de faire aisément demi-tour. Toutefois, elles pourront être dispensées d'aire de retournement à condition que leur longueur soit inférieure à 50 mètres.

8.3. Voirie piétonne et itinéraire cyclable

Principes généraux

A. Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant aux plans de zonage du PLU doivent être maintenus. Si leur positionnement doit être modifié, il sera rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma directeur des itinéraires concernés.

B. Dans les lotissements ou groupements d'habitations individuels ou collectifs, les voies piétonnes et/ou cyclables doivent permettre un maillage avec celles existantes ou celles susceptibles d'être réalisées sur les terrains voisins.

Caractéristiques des voies

La largeur des voies réservées aux piétons et aux cycles devra tenir compte de la réglementation en vigueur, notamment celle qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Alimentation en eau potable

Le raccordement effectif sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui, par sa destination, doit être desservie en eau potable. Ceci n'empêche pas la réalisation d'un réseau interne à l'opération qui puisse séparer les eaux destinées à la consommation humaine de celles qui ne le sont pas, et de permettre ainsi l'utilisation de l'eau pluviale de toiture pour cette dernière catégorie.

9.2. Défense extérieure contre l'incendie

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents. En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques adaptées permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

9.3. Assainissement

Un zonage d'assainissement délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif.

Toute construction ou installation nouvelle ou réhabilitée doit obligatoirement raccorder les installations sanitaires (rejet d'eaux usées domestiques) au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques et selon les prescriptions du Règlement du service de l'assainissement compétent. Pour les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale (eaux usées non domestiques), un pré-traitement peut être exigé.

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire selon les modalités définies dans le Règlement d'assainissement collectif. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront pouvoir être mis hors d'état de servir pour permettre le raccordement direct des eaux usées.

9.4 Eaux pluviales

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur sur le territoire de la Communauté d'agglomération Limoges Métropole (annexé au présent PLU).

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre, tant que de besoin :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les solutions privilégiant les techniques d'infiltration seront recherchées.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement 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 notamment la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Tout rejet au fossé d'une voie communale, communautaire, départementale, nationale, ... est soumis à autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de ladite voie (commune, communauté d'agglomération, conseil départemental, ...).

9.5. Réseau de chaleur

Pour toute construction pouvant être desservie par un réseau de chaleur existant, alimenté au moins partiellement par une source renouvelable ou de récupération, le raccordement est fortement encouragé.

Dans tous les cas, il est demandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions au réseau de chaleur, lorsqu'il existe ou est en projet, en réservant une partie de l'assiette des projets suffisante pour la création des édifices techniques associés (sous-stations).

9.6. Réseau d'éclairage

L'éclairage public à installer sur une voie ouverte à la circulation publique doit être réalisé selon les prescriptions techniques définies par le service gestionnaire en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire ou de lotir.

9.7. Autres réseaux

Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, tous les réseaux (branchements et raccordements d'électricité, de gaz, de téléphone, de vidéo communication...) seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. En dehors des zones UA, certains branchements pourront toutefois être autorisés en aérien s'ils utilisent des supports existants et ne portent pas atteinte aux paysages ou aux lieux environnants.

9.8. Collecte des déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers ou assimilés (ordures ménagères et déchets recyclables) en conformité avec les dispositions fixées par la collectivité compétente.

Partie 2 – Dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU



Zone urbaine UA



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transforme la ville durablement"

Dispositions applicables à la zone UA

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UA1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA4 : volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut de pouvoir justifier du respect des dispositions communes, les constructions seront implantées à l'alignement.

2/ Emprise au sol

Secteurs UA1 et UAr : non réglementé.

Secteurs UA2 : 75 % maximum du terrain d'assiette de l'opération.

Secteurs UA3 : 65 % maximum du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UA6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces paysagères végétalisées

Elles représentent une surface minimale du terrain d'assiette de l'opération :

- Secteurs UA1 et UAr : 10% ;
- Secteur UA2 : 15 % ;
- Secteur UA3 : 20 %

ARTICLE UA7 : obligations en matière de stationnement

Nonobstant les règles générales.

Dans le secteur UA1 :

Aucune place de stationnement **pour véhicule motorisé** n'est exigée pour :

- le changement de destination ou sous-destination, la transformation ou l'extension de bâtiments existants ;
- la création de logements supplémentaires dans le volume existant d'un bâtiment, sauf pour les logements créés de type T1 ou T2 en étage ;
- la construction de nouveaux logements **ou hébergements** de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;
- les nouvelles constructions appartenant aux destinations autres que **l'habitat** et non interdites dans ces secteurs.

Dans le secteur UAr :

Aucune place de stationnement pour véhicule motorisé n'est exigée pour :

- les logements **ou hébergements** de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;
- les nouvelles constructions appartenant aux destinations autres que **l'habitat** et non interdites dans ces secteurs.

Dans le secteur UA

Il sera exigé une demi-place par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Zone urbaine UB



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Dispositions applicables à la zone UB

Usage des sols et destination des nouvelles constructions

ARTICLE UB1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries et les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

En secteur UB1, sont interdits :

- les autres équipements recevant du public

En secteur UB2, sont interdits :

- les cinémas ;
- les centres de congrès et d'exposition.

ARTICLE UB2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Si elles respectent les conditions ci-après :

- d'une part, que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant
- et d'autre part, que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants, sauf à prendre en charge leur adaptation,

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- dans l'ensemble de la zone UB, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou les bureaux.
- en UB1, les constructions à usage de cinéma et les centres de congrès et d'exposition.
- en UB1, l'extension des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

ARTICLE UB4 : volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut de pouvoir justifier du respect des dispositions communes, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres.

2/ Emprise au sol

Dans le secteur UB1, l'emprise au sol est au maximum de 55 % du terrain d'assiette de l'opération.

Dans le secteur UB2, l'emprise au sol est au maximum de 30% du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UB6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour toute opération de constructions

Les surfaces paysagères végétalisées représentent une surface minimale du terrain d'assiette de l'opération :

- Secteur UB1 : 25%
- Secteur UB2 : 40 %.

En secteur UB1, et dans les lotissements et groupements de constructions

Les surfaces paysagères végétalisées représentent une surface minimale de 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Zone urbaine UD



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Dispositions applicables à la zone UD

Usage des sols et destination des nouvelles constructions

ARTICLE UD1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries et les entrepôts ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

ARTICLE UD2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux, les cinémas ainsi que les centres de congrès et d'exposition à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier et que le besoin en infrastructures et réseaux créé n'excède pas la capacité des équipements publics existants.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UD4 : volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut de pouvoir justifier du respect des dispositions communes : implantation libre.

2/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est de 75% maximum du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UD6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces paysagères végétalisées

Des espaces paysagers végétalisés seront obligatoirement réalisés pour toute opération. Ils représentent une surface minimale de 15% du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE UD7 : obligations en matière de stationnement

Nonobstant les règles générales.

Il sera exigé une demi-place par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Zone urbaine UE



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Dispositions applicables à la zone UE

Usage des sols et destination des nouvelles constructions

ARTICLE UE1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.
- les autres équipements recevant du public

Sont interdits dans les secteurs UE1 :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les cinémas ;
- les hébergements ;
- la restauration ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;

Sont interdits dans les secteurs UE2 :

- les hébergements ;
- les industries.

Sont interdits dans les secteurs UE3 :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les cinémas ;
- les hébergements ;
- la restauration ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les commerces de gros.

Sont interdits dans les secteurs UE4 :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- les cinémas ;
- les hébergements ;
- les industries ;
- les commerces de gros.

ARTICLE UE2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage des locaux ou à la surveillance des installations autorisées dans la zone ;
- les utilisations du sol, dépôts, installations, constructions, aménagements, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, présentent des risques ou des nuisances, justifiant leur localisation dans ce secteur, sous réserve que leur implantation et des dispositions particulières permettent de ramener tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- les constructions pour une activité de bureau déjà existante et au sein d'une même unité foncière ;
- l'extension des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées.

Dans le secteur UE2,

- l'artisanat et le commerce de détail ;

Dans le secteur UE4,

- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles sont liées à la vocation et aux activités présentes dans le secteur.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE4 : volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut de pouvoir justifier du respect des dispositions communes, les constructions seront édifiées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres.

2/ Emprise au sol et densité

L'extension des constructions existantes non autorisées est possible dans la limite de 20% de la surface plancher ou de l'emprise au sol initiale observée à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

Dans le secteur UE2 :

- l'emprise au sol doit être au maximum de 75% du terrain d'assiette de l'opération ;
- pour les nouvelles constructions appartenant à la sous destination d'artisanat et de commerce de détail, la surface de plancher doit être supérieure à 300 m².

Dans le secteur UE3, l'emprise au sol est au maximum de 60%.

Dans les secteurs UE1 et UE4, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UE6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces paysagères végétalisées

Elles représentent une surface minimale du terrain d'assiette de l'opération :

- Secteurs UE1, UE2 et UE 4 : 10 % ;
- Secteur UE3 : 25 %

Les talus seront traités en espaces verts et plantés d'arbustes.

Zone urbaine UG



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Dispositions applicables à la zone UG

Usage des sols et destination des nouvelles constructions

ARTICLE UG1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries et les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les cinémas.

ARTICLE UG2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage de logement à condition qu'elles soient exclusivement destinées et liées au gardiennage des locaux ou à la surveillance des installations autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les bureaux à condition :
 - d'une part, que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant ;
 - d'autre part, que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants, sauf à prendre en charge leur adaptation.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UG6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces paysagers végétalisés devront être obligatoirement réalisés pour toute opération de construction. Ils représentent une surface minimale de 15% du terrain d'assiette de l'opération.

Zone à urbaniser AU



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Dispositions applicables à la zone 1AU

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Pour les opérations à vocation d'habitat, l'aménagement porte sur une superficie minimale de 5000 m² et sur un nombre de lots ou constructions égal ou supérieur à 5.

Les dispositions spécifiques applicables sont celles de la zone urbaine correspondante en termes de forme urbaine : secteur UB1.

Dispositions applicables à la zone 2AU

Usage des sols et destination des nouvelles constructions

Les zones 2AU correspondent à des réserves d'urbanisation à moyen ou long terme. Elles sont encore non équipées, et l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la fois par la réalisation des équipements en rapport avec les capacités d'accueil et par une modification du PLU.

ARTICLE 2AU1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements ;
- l'habitation ;
- le commerce et activité de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'exploitation forestière et agricole ;
- les « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».
- les autres équipements recevant du public

ARTICLE 2AU2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

La modification ainsi que l'augmentation de la surface de plancher ou de l'emprise au sol des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées.

ARTICLE 2AU4 : volumétrie et implantation des constructions

2/ Emprise au sol et surface de plancher

La modification ainsi que l'augmentation de la surface de plancher ou de l'emprise au sol d'une construction existante dans la limite de 10 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision générale du PLU.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles applicables sont celles du secteur UB1

Zone agricole A



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Dispositions applicables à la zone A

Usage des sols et destination des nouvelles constructions

ARTICLE A1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions et aménagements en lien avec l'activité agricole ;
- le logement de l'exploitant agricole, s'il est nécessaire au bon fonctionnement de son exploitation et exigeant une présence permanente ;
- l'extension des logements existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU ;
- les annexes des logements existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, liés à l'activité touristique du site ou l'activité de la zone ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, liés à l'activité touristique du site ou l'activité de la zone.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A4 : volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées avec un recul de 3 mètres minimum de toutes les limites.

2/ Implantation de deux construction sur une même propriété

Les annexes des logements seront implantées dans un rayon maximal de 20 mètres du bâtiment principal.

Les nouveaux logements seront situés à moins de 50 mètres du siège d'exploitation dont ils dépendent.

3/ Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions est de 30 % maximum du terrain d'assiette de l'opération.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 20 % de surface de plancher ou d'emprise au sol existant.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m².

Les annexes des logements ne dépasseront pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m², hors piscine.

4/ Hauteur

Les annexes et extensions des logements auront une hauteur inférieure aux logements existants.

ARTICLE A5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf. Règles communes

Clôture :

En complément des règles communes, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux échanges faunistiques et doivent privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Les dispositifs de clôture doivent permettre une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Toutefois un autre type de clôture peut être autorisé sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles. Les clôtures doivent être végétalisées.

Zone naturelle N



LIMOGES —
Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Dispositions applicables à la zone N

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 :

ARTICLE N2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions et aménagements en lien avec l'activité forestière ;
- les constructions et aménagements en lien avec l'activité agricole ; à l'exception du nouveau logement de l'exploitant agricole
- l'extension des logements existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU ;
- les annexes des logements existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, liés à l'activité touristique du site ou l'activité de la zone ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, liés à l'activité touristique du site ou l'activité de la zone.

Dans le secteur NI

A condition d'être liées à l'activité touristique, ludique ou de loisir du secteur et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les équipements sportifs ;
- la restauration ;
- les aménagements ou activités existantes à la date d'approbation du PLU.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N4 : volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées avec un retrait de 3 mètres minimum de toutes les limites

2/ Implantation de deux construction sur une même propriété

Les annexes des logements seront implantées dans un rayon maximal de 20 mètres du bâtiment principal.

3/ Emprise au sol et densité

L'emprise au sol des constructions est de 30 % maximum du terrain d'assiette de l'opération.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 20 % de surface de plancher ou d'emprise au sol.

L'extension des logements ne dépassera pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m².

Les annexes des logements ne dépasseront pas la limite de 40 % de surface de plancher ou d'emprise au sol du logement existant à la date d'approbation du PLU tout en restant inférieure à 50 m², hors piscine.

4/ Hauteur

Les annexes et les extensions des logements auront une hauteur inférieure aux logements existants.

ARTICLE N5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Clôture :

En complément des règles communes, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux échanges faunistiques et doivent privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques. Les dispositifs de clôture doivent permettre une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Toutefois un autre type de clôture peut être autorisé sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles. Les clôtures doivent être végétalisées.

ARTICLE N7 : Stationnement

Les places de stationnement seront perméables. Des exceptions pourront être admises sous réserve de justifications d'impossibilité technique.

Cette disposition ne s'applique pas aux espaces de circulation.

<i>Fiche Signalétique</i>		<i>La Basse</i>
<i>Adresse</i>		
<i>La Basse</i>		
<i>Cadastre</i>		
<i>ST 64</i>		
<i>Année de construction</i>		
<i>Architecte</i>		
<i>Type architectural</i>		A SUPPRIMER
<i>Architecture rurale et entre 2 guerres</i>		
<i>Éléments particuliers</i>		
<i>La grange est protégée</i>		

Fiche Signalétique

Fustel de Coulanges 089

Adresse

89, Coulanges

Cadastre

IX 660

Année de construction

1986

Architecte

Type architectural

Contemporain



Eléments particuliers
La plasticité du béton

Rappel / définition :

Extrait « REFLEXION SUR L'INTENSIFICATION URBAINE A L'ECHELLE DU LANGUEDOC-ROUSSILLON », DREAL Languedoc-Roussillon, Juillet 2015

L'intensité est une notion qui se rapproche des concepts de densité urbaine et de qualité urbaine. Les sites d'intensité urbaine reposent sur trois ingrédients majeurs : la desserte en transport en commun, la présence d'espaces de nature et l'offre commerciale et de services (Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine, 2012). Il s'agit donc d'optimiser les espaces déjà urbanisés.

Enjeux :

- Répondre aux besoins en logements identifiés dans l'enveloppe urbaine
- Optimiser l'utilisation du foncier disponible
- Maximiser l'usage des réseaux existants

Périmètre d'application :

Les orientations suivantes sont applicables sur l'ensemble des zones UB1 et UA2

Orientation :

**Sur les parcelles ou emprises foncières de plus de 2000 m²
une densité minimale de 20 logements/ha sera recherchée et justifiée**

NB : la présente orientation ne saurait s'appliquer dans les secteurs bénéficiant d'une autre OAP ou dans les secteurs de renouvellement urbain (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville).

Le Plan Local d'Urbanisme de Limoges

7.15 – LEXIQUE LOCAL



LIMOGES

Plan Local d'Urbanisme
"Transformer la ville durablement"

Dossier d'approbation par le Conseil Communautaire de Limoges Métropole en date du

26 juin 2019

Modification du


Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture


LIMOGES
ARTS DU FEU
ET INNOVATION
DESIGNÉE VILLE CREATIVE
DE L'UNESCO DEPUIS 2017

PREAMBULE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans ce livre 1er du code de l'urbanisme. Il est possible de compléter ces notions afin de les étoffer et/ou de les adapter au contexte local.

L'objectif du lexique local est donc de venir en complément des éléments du lexique national afin d'améliorer la lecture et la compréhension des éléments réglementaires.

DEFINITIONS

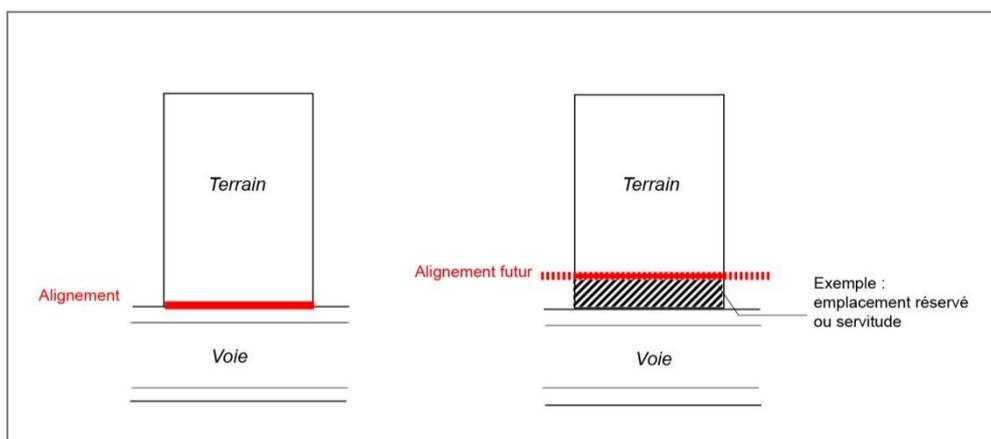
Abréviations : « R+2+C » : signifie Rez-de-chaussée + deux étages + Combles.

Accès : L'accès est défini comme la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès, ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Alignement : L'alignement est la délimitation soit du domaine public de voirie (existant ou futur), soit des voies privées ouvertes à la circulation générale, au droit des terrains riverains.

L'alignement résulte :

- d'une limite formalisée par un plan d'alignement approuvé et reporté au PLU ;
- d'une situation « de fait », matérialisée par la position d'une clôture, d'une bordure, d'un soutènement ou de tout élément physique existant susceptible de matérialiser une limite identifiable ;
- d'une limite formalisée par un emplacement réservé inscrit au PLU.



Attendus dans les justifications : Au regard des environnements immédiat, proche et éloigné, ils concernent la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la qualité environnementale, la prévention des risques, la prise en compte de la topographie et des contraintes naturelles, la desserte des terrains par les voies (gabarit, acception du flux engendré...) ainsi que la mixité fonctionnelle et sociale.

Bâtiment patrimonial protégé : Le document de zonage identifie des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiment) et des éléments particuliers attachés à un bâtiment, qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et/ou de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La démolition d'un immeuble ou d'un élément protégé à ce titre ne sera autorisée que si l'état de l'immeuble et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

La liste et les fiches de ces immeubles figurent en partie 3 du présent règlement (pièces n°1).

Cadre de vie : les cadres de vie constituent une description des qualités des tissus urbains habités, une caractérisation des lieux de vie qu'offre le territoire à ses habitants. Cette classification des espaces de vie reflète des styles et des façons de vivre différentes, une diversité de modes de vie, d'ambiances et de qualités recherchées par les habitants, qui permettra de moduler les objectifs de densification des espaces bâtis en définissant ce qui doit être conservé et faire l'objet d'une vigilance particulière en cas d'évolution et de mutation de ces espaces.

Clôture : Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage ou à enclore un espace. Est considérée comme clôture notamment les murs – à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse - les ouvrages à claire voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers, etc.

Cohérence architecturale / Dominante architecturale / Intégration harmonieuse / Répartition harmonieuse des constructions : Elles s'appréhendent au regard de la volumétrie de l'existant et du projeté, de l'intensification et de l'insertion dans le tissu urbain et paysager.

Comble : Le comble est le volume situé immédiatement sous la toiture

Front bâti : alignement des façades principales des immeubles donnant sur l'espace public. Le front bâti fait partie intégrante d'une séquence bâtie.

Grand Paysage : Le grand paysage représente l'identité géographique partagée par tous. Il est associé au patrimoine ancien et récent, aux grandes perspectives urbaines ou naturelles, aux panoramas et aux autres éléments forts du paysage. Il s'apprécie à plusieurs échelles, du proche au lointain.

Houppier : C'est la partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.

Intensification : Forme de densification adaptée au contexte urbain. Il s'agit de mesurer la densification au regard de plusieurs critères : la desserte (capacité d'accueil des voiries, desserte en transports en commun, réseaux urbains...), l'environnement urbain et paysager (continuités, ruptures...), la capacité des équipements et services à proximité du site. L'objectif n'est pas de densifier à tout prix mais de proposer une densité adaptée au regard du contexte urbain dans lequel s'inscrit un projet.

Lieux avoisinants : Concernent les environnements proche et immédiat.

Notion d'éloigné / d'immédiat / de proche : S'applique aussi bien pour l'environnement que pour le tissu urbain, les constructions ou les séquences bâties et paysagères.

Séquences bâties avoisinants : ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

Séquences paysagères avoisinantes : Eléments paysagers structurants constituant une unité d'ensemble, ou, au contraire, marquent une rupture franche dans la perception visuelle et/ou physique du lieu.

Sites, paysages naturels ou urbains / tissu urbain / ensemble urbain : Ensemble constitué aussi bien par les constructions, aménagements, infrastructures et espaces communs situés dans l'environnement proche, immédiat et éloigné

Terrain assiette d'une opération : Il est constitué par la ou les parcelles support du projet qu'elles appartiennent à un ou plusieurs propriétaires.

Terrain naturel : Le terrain naturel est le sol existant avant tout remaniement à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme, à l'exclusion des modifications apportées uniquement pour les besoins dudit projet.

Unité foncière : cette notion désigne soit une parcelle, soit un ensemble de parcelles adjacentes appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie ouverte à la circulation publique : les voies ouvertes à la circulation publique correspondent aux voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

Voie : Est considérée comme voie :

- toute voie publique existante ;
- toute voie privée ouverte à la circulation publique existante ;
- toute voie à créer correspondant à un emplacement réservé pour élargissement ou création de
- voie publique ou pouvant être qualifiée de voie privée ouverte à la circulation publique ;
- toute voie créée ou à créer dans le cadre d'un lotissement ;
- toute voie figurant dans un plan d'alignement annexé au PLU.