

# ZONE 1AU

---

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

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

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

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

## **ZONE 1AU – ARTICLE 3 – Accès et voirie**

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

terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante ;

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

## **ZONE 1AU – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux**

### **1. EAU**

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

### **2. ASSAINISSEMENT**

#### *a) Eaux usées :*

- Tous les bâtiments générant des eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) doivent être raccordés au réseau public dans les conditions prescrites par le règlement d'assainissement de Limoges Métropole. A défaut de réseau public, les eaux usées devront être gérées par un dispositif d'assainissement non collectif, respectant les prescriptions techniques en vigueur. Tout projet de construction devra être soumis à l'accord préalable de conception et d'implantation du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de Limoges Métropole.
- Tout rejet d'eaux insalubres est interdit sur le domaine public routier. Toutefois, le rejet après traitement vers les fossés peut être autorisé à titre exceptionnel pour les constructions ou réhabilitations à usage d'habitation.

#### *b) Eaux pluviales :*

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible recyclées ou à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, leur infiltration étant à privilégier. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le système de collecte existant (réseau d'eaux pluviales ou fossé, dans la mesure où ils existent et si leur capacité hydraulique le permet) ou sur les fonds inférieurs de la parcelle. Dans tous les cas le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux de ruissellement polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des

eaux pluviales.

*c) Eaux industrielles et artisanales:*

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

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

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

## **ZONE 1AU – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

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

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

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

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

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

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre 2 bâtiments ne doit en aucun cas être inférieure à 3m, sauf pour les annexes des constructions à destination d'habitation.

## **ZONE 1AU – ARTICLE 9– Emprise au sol**

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

## **ZONE 1AU – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions**

### *a) Principe général :*

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

### *b) Hauteur des constructions :*

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

## **ZONE 1AU – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs**

### *a) Principe général :*

- Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre pour favoriser les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrer la prise en compte des espaces naturels environnants ;
- Les prescriptions applicables sont celles édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation prévues par secteur et de la zone U correspondante ;
- Les constructions devront se conformer au nuancier départemental et à son guide pratique des couleurs ;
- La teinte blanche est autorisée sauf sur des enduits. En périmètre de site inscrit, seul le nuancier départemental s'applique.

## **ZONE 1AU – ARTICLE 12 – Stationnement**

- Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions nouvelles ou changements de destination ;
- Le traitement de sol devra permettre l'infiltration des eaux pluviales. La technique sera présentée dans la notice explicative de la demande de permis de construire.

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

- Lorsque les plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur les documents graphiques à protéger selon l'article L 123.1.5.III 2<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues ou replantées. Le plan de masse précisera leur emplacement et leur nature. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

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

Non règlementé

**ZONE 1AU - ARTICLE 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ZONE 1AU - ARTICLE 16 - Réseaux de communication électronique**

Non règlementé