

# ZONE U3

---

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

- Les exploitations de carrières ;
- Les exploitations de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
- Dans les secteurs de point de vue indiqués sur le document graphique aucune occupation du sol ne devra masquer ou altérer le point de vue ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ;

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

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activités à condition : que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant, et que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants.
- Les abris de jardin inférieurs à 20m<sup>2</sup>, sous réserve d'un par terrain ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, quand elles sont liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent ni incommodité ni risque grave pour les personnes et les biens situés dans le voisinage.
- Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques de service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage ;
- 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.

## **ZONE U3 – ARTICLE 3 – Accès et voirie**

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

- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante ;
- Les 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 U3 – ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux**

### **1. EAU**

- Les constructions et installations nécessitant l'eau destinée 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.

#### ***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 :***

- 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).

### **ZONE U3 – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la voie principale à une distance minimum de 5m et par rapport aux limites parcellaires des autres espaces publics à une distance minimum de 3m;
- Toutefois, des adaptations à cette règle peuvent être autorisées si la situation des lieux, notamment par rapport aux bâtiments existants, les rend souhaitables pour le bon aspect de la rue ;
- Dans la mesure où ils sont compatibles avec le règlement de voirie, les ouvrages en saillie peuvent être autorisés si ces ouvrages ne surplombent pas le domaine public. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement les ouvrages en saillie sont interdits.

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

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain est autorisée en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la construction, sans être inférieure à 3 m ;
- Les débords de toiture ne dépassant pas 0.5m ne seront pas pris en compte dans le calcul de retrait.

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

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

### **ZONE U3 – ARTICLE 9– Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ZONE U3 – ARTICLE 10 – Hauteur des constructions**

### *a) Principe général :*

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

### *b) Hauteur des constructions :*

- La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas dépasser R+1 avec combles aménageables, sans dépasser les 9m ;
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque l'aspect architectural et/ou des contraintes techniques l'imposeront.

## **ZONE U3 – ARTICLE 11 – Aspects extérieurs – architecture - clôture**

### *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.

### *b) Terrains et volumes :*

- Les constructions nouvelles doivent s'adapter à la configuration du terrain naturel ;
- Les terrassements effectués aux abords des bâtiments seront en pente douce (20%) et uniforme depuis le nu des façades ;

### *c) Toitures :*

- Sauf en cas de toiture-terrasse, les matériaux de toiture sont la tuile canal de teinte « rouge orangé » ou l'ardoise. Des matériaux de substitution à l'ardoise et à la tuile canal mais donnant un aspect comparable peuvent être proposés ;
- D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des abris de jardin à condition qu'ils soient situés à l'arrière de la construction principale ou non visibles du domaine public et que le matériau utilisé soit de couleur identique à celui de la construction principale ;
- D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des vérandas ou carports à condition que le matériau utilisé soit de couleur identique à celui de la construction principale ;
- Les couvertures mixtes, terrasses d'un part et toitures couvertes en tuile ou en ardoises ou autres, sont autorisées sous réserve que la couverture en pente reste dominante et que les parties proposées en couverture terrasse n'affectent pas le caractère architectural général de la construction ;
- Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

### *d) Menuiseries :*

- D'une manière générale, la plus grande simplicité est recommandée.

**e) Façades :**

- L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- L'orientation de la façade principale vers le Sud est recommandée.

**f) Couleurs :**

- 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.

**g) Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- Dans le cas de leur réalisation, et conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2015, elles doivent être constituées soit par :
  - un mur en pierre,
  - un mur plein enduit ou peint de chaque côté,
  - une grille métallique posée sur un mur de 1,20 m de hauteur maximum,
  - tout autre dispositif à claire voie,
  - une haie vive constituée d'essences locales,
  - un grillage se noyant dans la végétation ;
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50m pour les clôtures en mur et de 2 m pour les autres dispositifs, sauf adaptation mineure dans le cas de situations particulières relevant de la sécurité publique ou de la protection contre le bruit, après étude phonique ;

**ZONE U3 – ARTICLE 12 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération ;
- 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 U3 – 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.
- **Espaces libres communs et plantations des lotissements, groupements ou ensembles d'habitations :**
  - L'autorisation d'aménagement des lotissements, groupements ou ensembles d'habitations peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en

rapport avec sa destination ou le site environnant.

- La partie affectée aux espaces verts communs d'accompagnement (chaussée, trottoirs et stationnement non compris) doit être au moins égale à 10 % de la surface totale de terrain et judicieusement distribuée ; un espace d'un seul tenant d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> est exigé lorsque le terrain a une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
- Une partie des espaces verts communs d'accompagnement d'une surface suffisante doit être aménagée en espace à vocation de loisirs ou de détente.
- Dans ces espaces verts communs, il est exigé un minimum d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain, accompagné de végétation variée (arbustes, haies, etc.).
- Le règlement du lotissement peut exiger en outre la plantation d'arbres dans les parcelles privées.

- **Plantation des aires de stationnement** : il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement délimitée si possible par une haie.
- **Plantation des espaces libres divers** : les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux doivent être l'objet d'un aménagement paysager notamment le long des clôtures ou des constructions et comprendront, entre autres, des arbres de haute tige à feuilles caduques.
- **Plantation autour des dépôts et stockage existants** : les dépôts doivent être dissimulés à la vue par rapport aux terrains voisins et à la voie par des haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.

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

Non réglementé.

### **ZONE U3 – ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **ZONE U3 – ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique**

Non réglementé.