

# ZONE Ui

---

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

- Les exploitations de carrières ;
- Les exploitations de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sauf en zone Uip ;
- Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective hormis celles mentionnées à l'article 2
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ;
- En sous-secteur Uic, les constructions industrielles sont interdites

## **ZONE Ui - ARTICLE 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières**

- Toute opération liée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et les logements associés destinés à l'hébergement de personnes pour la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagement spécifique ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents,
- Les réhabilitations et extensions des constructions à destination d'habitat présentes dans la zone,
- Les constructions, travaux, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement, dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage.
- En sous-secteur Uip, les bâtiments et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole et les logements associés, l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole.

Les conditions exigées sont les suivantes :

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

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

- Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation au 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 ;
- L'aménagement des voies d'accès et de desserte peut être autorisé par tranches, en fonction du nombre et de la situation des bâtiments à desservir, l'emprise devant être, néanmoins réservée dans sa largeur totale ;
- 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 Ui – 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 recyclés 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 après accord notarié du propriétaire. Dans tous les cas le débit de fuite devra être régulé selon la réglementation en vigueur. Aucun rejet ne sera autorisé sur les voies publiques.
- Lorsque la construction 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 Ui – ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

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

- Une distance minimum d'implantation entre les constructions et les limites séparatives du terrain est exigée. Cette distance est au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieure à 10 m ;
- 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 ;

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum ;
- Lorsqu'une construction existante sur le terrain voisin jouxte une partie de limite séparative, la règle ci-dessus ne s'applique pas et l'adossement d'une construction est autorisé contre toute surface bâtie jouxtant la limite du terrain.
- Les débords de toiture ne dépassant pas 0.5m ne seront pas pris en compte dans le calcul de retrait.

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

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre 2 bâtiments ne doit en aucun cas être inférieure à 3m.

**ZONE Ui – ARTICLE 9– Emprise au sol**

Non règlementé.

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

### *a) Principe général :*

- La hauteur se mesure depuis le sol naturel tel qu'il était avant la réalisation des travaux jusqu'au faîtage ou au point haut de la toiture terrasse ;
- 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 ne doit pas dépasser 12m ;
- 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 Ui – 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 :*

- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

### *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.

### *f) Clôtures :*

- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 2m, sauf adaptation mineure dans le cas de situations particulières relevant de la sécurité publique ou de la protection contre le bruit, après étude phonique ;
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve que le grillage se noie dans la végétation.

### *g) 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.

### **ZONE Ui – 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 Ui – 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.
- **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 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.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.