

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

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

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

**Les parcelles 12, 13, 14 et 16 du secteur de bourg Estadmettent la mise en place de constructions mitoyennes afin de permettre une densification du bourg comme mis en avant dans le PADD. Ce secteur est identifiable sur les planches graphiques par un aplat de couleur identifié dans la légende.**

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

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

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

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

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

Les conditions exigées sont les suivantes :

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

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

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

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

### **1. ACCES :**

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

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

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

### **2. VOIRIE :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et aux besoins de la défense contre l'incendie,
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.
- L'aménagement des voies d'accès et de desserte peut être autorisé par tranches, en fonction du nombre et de la situation des logements à desservir, l'emprise devant être, néanmoins, réservée dans sa largeur totale.

- En supplément de ces largeurs, il y a lieu de prévoir, éventuellement, l'emplacement des plantations ou du stationnement sur chaussée.
- La création d'une voie d'accès ou de desserte en impasse est à limiter. Elle peut être refusée si elle apparaît incompatible avec les exigences des services publics, ou de la circulation des véhicules de sécurité et de secours. Lorsqu'elle est autorisée, son extrémité doit être pourvue d'une aire de retournement des véhicules, et reliée si possible à une autre voie par un sentier piétons/cycles.
- La commune peut subordonner l'autorisation d'un lotissement ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins.

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

### **1. EAU :**

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

### **2. ASSAINISSEMENT :**

#### **a) Eaux usées :**

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

## b) Eaux pluviales :

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

## c) Eaux usées industrielles :

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

**3. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES :**

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

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

Non réglementé.

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

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

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

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain est autorisée en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction, sans être inférieure à 3 m. Toutefois, une implantation différente est autorisée pour les installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral. Les débords de toiture ne dépassant pas 0,50 m ne seront pas pris en compte dans le calcul du retrait.
- L'implantation en limites séparatives est autorisée sur les parcelles 12, 13, 14 et 16 du secteur Bourg Est (aplat de couleur).

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

- Sous réserve des prescriptions spéciales des services de sécurité, la distance entre deux bâtiments voisins ne doit en aucun cas être inférieure à 3 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
- L'implantation mitoyenne est autorisée sur les parcelles 12, 13, 14 et 16 sur le secteur Bourg Est (aplat de couleur).

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

Non réglementée.

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

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

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

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

### **TERRAINS ET VOLUMES**

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

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

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

## TOITURES

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

## COULEURS

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

## FACADES

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



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

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

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

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

## CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La reconstruction à l'identique est autorisée
- La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.
- Les clôtures mixtes sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées ou traitées suivant les prescriptions de couleur.
- Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives et des clôtures ne pourra, en outre, excéder 1 mètre au-dessus de l'axe des chaussées, sur une longueur de 50 mètres comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passage à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon, sur tout le développement des courbes du tracé, et sur une longueur de 30 mètres dans les alignements droits adjacents.

## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

- Voir dispositions générales

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

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

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

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

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

Non réglementé.

