



VILLE DE
CONDAT SUR VIENNE

REGLEMENT du PLAN LOCAL d'URBANISME





TITRE II

DISPOSITIONS APPLIQUABLES

AUX

ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

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 du quartier
- ▶ Les ouvertures de carrières
- ▶ L'ouverture de terrain de camping ou de caravaning
- ▶ Les dépôts de ferraille et de matériaux de démolition et déchets divers
- ▶ Les bâtiments nouveaux à usage agricole.

ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ▶ Les modifications ou les extensions mineures *d'installations classées existantes*
- ▶ Les créations d'installations classées liées à l'activité du quartier

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 de paysage (petit patrimoine et haies bocagères) 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 des installations et travaux divers.

La construction ou l'extension d'habitations existantes est aussi soumise à des conditions particulières si leur implantation se situe à proximité d'un bâtiment et d'annexes agricoles ou même d'une parcelle liée à l'activité agricole. Une distance minimum doit être respectée.

ARTICLE 3 – Accès et voirie

3.1 -- ACCES :

► Lorsque le terrain est riverain à deux ou 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 voies 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 voie 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 à partir de voies communales ou rurales existantes, et sous réserve de conditions de sécurité acceptables.

3.2 -- 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. Lorsqu'elle est autorisée, son extrémité doit être pourvue d'une aire de retournement des véhicules et reliée à une autre voie par un sentier piétons/cycles. L'aire de retournement doit être aussi adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

► 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 – Desserte par les réseaux

4.1 -- EAU :

► Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

► Tout rejet au fossé d'une route départementale est soumis à autorisation dans le respect des articles 15 et 16 du règlement de voirie départementale.

4.2 -- ASSAINISSEMENT :

4.2.1 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 Service Public de l'Assainissement non collectif (SPANC) de l'agglomération de Limoges Métropole.

4.2.2 Eaux pluviales :

► Les constructions et aménagements seront conformes aux dispositions du Schéma Directeur des eaux pluviales de la communauté d'agglomération Limoges-Métropole annexé au dossier PLU (annexe n°12).

► Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées.

Toutefois :

- Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, les eaux pluviales seront dirigées par des dispositifs appropriés, vers le réseau correspondant lorsqu'il existe et présente des caractéristiques suffisantes.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués) devront être réalisés selon les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en conformité avec la Loi sur l'Eau. Ces derniers sont à la charge exclusive du propriétaire, de l'aménageur ou du constructeur.

4.2.3 Eaux usées 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.

4.3 -- 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.

► Les lignes de distribution électrique et téléphonique ainsi que les branchements et raccordements doivent, dans la mesure du possible, être réalisées en souterrain.

4.4 -- ECLAIRAGE PUBLIC :

► Sur les voies ouvertes à la circulation publique, l'éclairage public doit être réalisé conformément aux dispositions du « cahier des prescriptions de l'éclairage public de la communauté d'agglomération Limoges-Métropole » annexé au dossier PLU (annexe N°6.11).

ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

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 0 m et maximum de 3 m, afin de maintenir le bon aspect de la rue.

► Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants implantés en-deçà des distances minimum exigées. Le projet d'extension doit respecter l'alignement de fait existant.

► La façade sera construite sans discontinuité, tout au long de la voie entre les limites séparatives (l'édification de la construction pouvant éventuellement être autorisée par tranches si l'économie du projet le justifie).

► Dans la mesure où ils sont compatibles avec le règlement de voirie et le bon aspect de l'édifice, 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.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

► Le long d'une voie publique (ou appelée à le devenir), dans une bande de 15 m de largeur mesurée à partir de la distance minimum de recul imposé (ou à défaut, de l'alignement).

a) La façade doit être édifiée en continuité avec chacune des façades des limites séparatives, et construite sur la limite séparative.

Toutefois :

■ la construction peut être autorisée par tranches si l'économie du projet le justifie. Dans ce cas, une *marge d'isolement* provisoire d'une largeur suffisante pour une extension future éventuelle, mais non soumise à la règle définie au paragraphe 2^a) si après, doit être réservée entre la construction et la limite séparative du terrain.

b) Entre deux corps de bâtiments jouxtant les limites séparatives du terrain, une discontinuité de façade sur voie peut être autorisée, si les façades en retour respectent les prescriptions des articles 8 et 11.

c) Lorsqu'il a été convenu par un acte authentique liant deux propriétés, ou par le plan de masse d'un groupement de constructions, ou par le règlement d'un lotissement, de modifier la localisation de cette bande de 15 m ou d'en étendre la largeur, la nouvelle bande ainsi définie se substitue à la précédente pour l'application des règles ci-dessus pour les propriétés visées par ces dispositions.

► A l'arrière de la bande de 15 m :

a) 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 3 m.

b) 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 autorisée contre toute surface jouxtant la limite du terrain.

c) La construction en limite séparative de bâtiments de moins de 20 m² de surface hors œuvre nette et de 4 m de hauteur maximum au faîtage peut être autorisée à condition qu'il s'agisse de bâtiments à usage d'annexes à l'habitation.

d) Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral.

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

► Lorsque plusieurs constructions sont édifiées sur un même terrain, leur implantation et l'orientation de leurs façades doivent être choisies de manière à dégager le plus possible la vue et l'éclairage des pièces habitées.

► La distance entre deux façades, dont l'une au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus haute.

► 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.

ARTICLE 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

► La hauteur maximum au faîtage de la construction est de 15 m.

► Au dessus des niveaux hauts des murs gouttereaux, le volume enveloppe de la construction (cheminée, lucarnes étroites, garde corps à claire voie exclus) est défini par un plan incliné à 45°.

► La hauteur maximum de toute construction est réduite dans certains secteurs (couloirs de vues et couloirs de lignes électriques). Elle est mentionnée directement sur les plans.

► Le concessionnaire de la distribution ou du transport d'énergie électrique doit être consulté avant le commencement de tous travaux à proximité des lignes électriques existantes.

► Lorsque le terrain ou la rue est en pente, les niveaux limites des façades peuvent être prolongés horizontalement dans le sens de la pente à partir du point haut de cette façade en respectant les règles ci-dessus, tant que le supplément de hauteur en résultant n'excède pas 3 m.

► Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur – Architecture – Clôture

11.1 -- TERRAINS ET VOLUMES :

La construction projetée offrira une prise en compte relative des caractères dominants de la zone par :

▶ Le volume de la construction (extension ou neuf) qui devra s'intégrer au paysage environnant.

▶ Le respect des rythmes et de l'ordonnance de l'architecture existante ; on ne pourra pas projeter des constructions à balcons filants d'une limite séparative à une autre, sur tous les niveaux, dans le cadre d'une architecture urbaine où dominent les verticales.

▶ Des volumes, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits pourront être admis pour les projets justifiant une utilisation rationnelle des énergies et mettant en œuvre des procédés produisant ou utilisant des énergies renouvelables.

▶ Toutes dispositions en matière d'implantation, aspect extérieur et dispositifs d'accompagnement seront mis en œuvre afin de limiter l'impact visuel des abris de jardins depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

11.2 -- 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.

▶ Les pentes des toitures sont réglementées selon la pente des pignons existants en limites séparatives du terrain ; à défaut, des limites séparatives les plus proches.

▶ Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des petits ouvrages.

▶ Les ouvrages en toiture doivent être traités avec autant de recherche et de soins que n'importe quel autre élément de la construction.

▶ Les conduits divers de ventilation sont généralement groupés en plan, on surveillera à ce que leurs souches en toiture soient convenablement traitées (matériaux, couleurs) et simples, sans aspirateurs inutiles. Il faut éviter la répétition systématique.

▶ La concordance avec les toitures et couvertures environnantes sera recherchée tant du point des pentes que des matériaux et couleurs utilisées.

▶ Dans les lotissements, l'utilisation d'ardoises est interdite.

11.3 -- MENUISERIES :

- ▶ D'une manière générale, la plus grande simplicité est recommandée.
- ▶ Les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

11.4 -- OUVRAGES DIVERS :

- ▶ Les garde-corps entre tableaux, ou de balcon, ou de loggias, à réaliser en serrurerie le seront avec le plus grand souci de simplicité de mise en forme.
- ▶ Les garde-corps mixtes, serrurerie et matériaux transparents, sont soumis aux conditions ci-dessus de mise en oeuvre selon les couleurs.
- ▶ Les portails et portillons d'entrée sont soumis aux mêmes conditions.
- ▶ Les fers forgés à "l'espagnole" ou tout autre imitation étrangère à la région sont interdits.

11.5 -- FACADES :

▶ 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 origine que celle des constructions locales.

▶ Les murs de béton banché brut de décoffrage sont autorisés sous réserve de leur couleur : dans ce cas l'emploi des bétons au ciment gris, banchés, bruts de décoffrage, est recommandé.

▶ Bétons blancs : 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 non enduits et les briques creuses sont interdits.

▶ 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.

11.6 -- POUR LES MATERIAUX PARTICULIERS :

▶ Seuls les murs de type "mur-rideau" dont la caractéristique dominante relève du vitrage total ou presque total des façades ne sont pas interdits.

▶ Leur couleur, s'ils en ont une, étant, indépendamment des accords précédents, soumise aux mêmes conditions que celle des autres matériaux.

11.7 -- COULEUR :

- ▶ La couleur des matériaux devra s'intégrer à son environnement.
- ▶ A ce titre, les constructeurs disposeront d'un "nuancier régional" assorti d'un guide pratique d'utilisation des couleurs en architecture et en urbanisme.
- ▶ Le blanc est interdit pour les enduits de façade.

11.8 -- CLÔTURE :

▶ Les clôtures participent de l'architecture et de l'environnement ; dès lors, elles seront édifiées avec les mêmes matériaux de construction que ceux des murs, et soumises aux mêmes conditions de mise en oeuvre que celles auxquelles les murs sont soumis.

▶ La hauteur maximum des murs des clôtures en limite séparative sur voie publique, doit être de 1 mètre.

▶ La hauteur maximum des clôtures sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 m, à moins que des raisons techniques imposent une hauteur plus importante.

▶ Le couronnement en éléments de béton à larmiers ou tout autre matériau d'aspect similaire est interdit (sauf réfection de murs existants qui en comporteraient déjà).

▶ 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 un 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.

11.9 -- BOUTIQUES ET COMMERCES :

▶ Les devantures à créer n'entraîneront aucune modification de la structure du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée et aucun recouvrement des façades.

▶ Les auvents fixes en saillie sur la façade sont interdits.

▶ Les matériaux de placage sont interdits.

11.10 -- 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.

11.11 -- CONTENEURS DE DECHETS :

► Les dépôts, stockages et conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers ou assimilés seront intégrés à l'environnement bâti et naturel. Toutes dispositions et aménagements devront être mis en oeuvre afin d'atténuer leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques (plantations, murs bahuts,...)

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 agrandissements, ou changements de destination de locaux existants.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut éventuellement être autorisé soit à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné, soit à bénéficier des dispositions compensatoires prévues à ce titre par le Code de l'Urbanisme.

► Dans le cas d'habitation, il est exigé au minimum 1 place par logement.

► Dans les lotissements et groupements d'habitations, une partie des places exigées, à raison d'1 pour 4 logements, doit être aménagée sur des espaces communs. Dans la mesure du possible, ces stationnements seront répartis sur l'ensemble de l'opération.

► Dans le cas de bureaux, il est exigé un minimum de 1 place par 40m² de surface hors oeuvre de plancher.

► Dans les autres cas (industrie, commerce, service, hôtel, etc.), le constructeur doit établir une étude justificative précise de ses besoins afin de réaliser des aires de stationnement pour véhicules adéquates à l'opération envisagée.

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés

13.1 -- ESPACES BOISES CLASSES :

► Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L 130-1.

13.2 -- ESPACES A PLANTER :

► Les espaces à planter figurant au plan ne doivent pas être construits. Ils sont affectés à usage de parc, de jardin ou de terrain de sports ou de jeux publics, soit communs, soit privés. Les seuls aménagements et constructions pouvant être autorisés sont ceux strictement nécessaires à leur utilisation.

Dans ces espaces, les plantations existantes et en bon état doivent être conservées et les espaces libres plantés dans toutes les parties où la présence d'arbres, d'arbustes ou de pelouses est compatible avec les affectations prévues. Une forte proportion de feuillus est recommandée.

13.3 -- ESPACES LIBRES COMMUNS :

► Espaces libres communs et plantation des lotissements, groupements ou ensembles d'habitations :

- 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 m² est exigé lorsque le terrain a une superficie supérieure à 10 000 m².
- 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 m² de terrain, accompagné de végétation variée (arbustes, haies, arbres fruitiers, etc.).
- Le règlement du lotissement peut exiger en outre la plantation d'arbres dans les parcelles privées.

13.4 -- PLANTATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :

► Il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² d'aire de stationnement délimitée si possible par une haie.

13.5 -- 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 dans les limites compatibles avec leur affectation.

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. De plus, d'une manière générale, les espaces associés aux constructions doivent être plantés, si possible, d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

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

Sans objet

