



VILLE DE  
CONDAT SUR VIENNE

# REGLEMENT du PLAN LOCAL d'URBANISME





TITRE II

DISPOSITIONS APPLIQUABLES

AUX

ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- ▶ Toute nouvelle construction et toute nouvelle utilisation du sol non liées au fonctionnement des activités liées au tourisme et aux loisirs.
- ▶ Les utilisations du sol, carrières ou dépôts qui , par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la destination, la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier concerné.
- ▶ Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- ▶ Les constructions à usage privatif d'habitation.

### ARTICLE 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières.

- ▶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- ▶ La rénovation des bâtiments existants sous réserve que leur vocation soit de loisirs ou de tourisme.
- ▶ Peuvent être autorisés sous certaines conditions :
  - Les modifications ou les extensions mineures d'installations classées existantes.
  - Les lotissements nécessaires pour réaliser divers équipements à caractère touristique ou de loisirs, publics ou privés.
  - Les établissements et installations de tourisme, de sport ou d'activités culturelles, publics ou privés.
  - Les constructions destinées à l'hébergement temporaire (hôtel, motel, village vacances).

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer la direction, l'animation, le fonctionnement ou la surveillance des services et installations.

- Les aménagements d'aire de camping.

► 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.
- Une distance minimum doit être respectée entre la construction et les bâtiments et parcelles agricoles.

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 d'alignement 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.

► 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, s'il existe dans les conditions prescrites par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'agglomération Limoges-Métropole.

► 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. études et plan d'assainissement en annexe).

► Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.



En l'absence d'un tel réseau, en cas de réseau insuffisant ou lorsque le raccordement est gravitairement impossible, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement 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 et de ruissellement.

#### 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.

► 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. études et plan d'assainissement en annexe et, pour plus d'information, consulter les services techniques de la mairie).

Suivant le zonage d'assainissement, certaines zones sont pour l'instant en assainissement autonome, mais à l'avenir, les réseaux d'assainissement collectif pourront être à la charge du porteur de projet d'une opération d'aménagement.

#### **4.2.4 Réseaux électriques et téléphoniques :**

► 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.

► 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 doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement de la voie.

► Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent
- pour des extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 m de l'alignement
- dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

## **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.

## **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 du faîtage ou au point haut de la toiture terrasse 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 inférieur à 3 m.

## **ARTICLE 9 – Emprise au sol**

Non réglementée.

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

► La hauteur maximum est non réglementée.

► 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.

► La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 2 m.

► 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 :**

▶ Les constructions s'adapteront le plus étroitement possible au profil du terrain naturel.

▶ Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte des dominantes de l'environnement bâti (matériaux et pentes de couverture, nature et couleur des enduits, rythme général et dimensions de percements de façade).

▶ Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

▶ Les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris, etc.) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

▶ 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 :**

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

▶ La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés.

### **11.3 -- FACADES :**

▶ L'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

▶ Les constructions en pierres apparentes doivent être édifiées avec des pierres similaires à celles des constructions anciennes et présenter les mêmes caractéristiques d'appareillage et de traitement des joints.

▶ Les enduits sont interdits si la construction existante est en pierres non enduites, sinon les enduits seront réalisés à l'identique.

▶ Les matériaux bruts sont interdits.

▶ Il est recommandé de n'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux.

▶ Les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris, etc.) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

### **11.4 -- COULEURS :**

▶ Les façades, toitures, clôtures et menuiseries seront traitées conformément aux règles du nuancier régional et de son guide pratique des couleurs.

▶ Le blanc est interdit pour les enduits de façade.

▶ A défaut de couleur rapportée (peintures), la couleur naturelle du matériaux s'intégrera mieux au site si elle est foncée.

### **11.5 -- CLÔTURES :**

▶ Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment projeté. La haie vive ou taillée, faisant une large part aux essences locales et renforcée ou non d'un grillage, est recommandée.

▶ La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 2 m.

▶ 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.

### **11.6 -- 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 œuvre 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 à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné.

▶ Dans le cas de constructions destinées à l'hébergement, il est exigé au minimum 1 place par hébergement.

▶ Lorsqu'il s'agit d'un groupement de constructions, 1/4 des places exigées doit être aménagées sur des espaces communs.

▶ Dans le cas de bureaux, il est exigé un minimum de 1 place par 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de plancher.

► Dans les autres cas (industrie, commerce, services, hôtel, etc.) le constructeur doit établir une étude justificative précise de ses besoins afin de réaliser des aires de stationnement des véhicules adéquates à l'opération envisagée. Les aménagements auprès des équipements liés au tourisme et aux loisirs devront faciliter l'accès aux dessertes des transports en commun s'ils existent et créer des parcs à vélos ou à 2 roues.

## **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 m<sup>2</sup> est exigé lorsque le terrain a une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

- Dans ces espaces verts communs, il est exigé un minimum d'un arbre de haute tige par 80 m<sup>2</sup> de terrain, accompagné de végétation variée (arbustes, haies, arbres fruitiers, etc.).

### **13.4 -- PLANTATION DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

► Plantation des aires de stationnement : il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement, si possible délimitée par une haie.

### **13.5 -- PLANTATION DES ESPACES LIBRES DIVERS :**

► Plantation des espaces libres divers : les espaces libres rattachés aux établissements et installations de tourisme de sports ou d'activités culturelles, ainsi que ceux affectés aux constructions destinées à l'hébergement temporaire 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.