



VILLE DE
CONDAT SUR VIENNE

REGLEMENT du PLAN LOCAL d'URBANISME





TITRE III

DISPOSITIONS APPLIQUABLES

AUX

ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AUIt

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

► Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

► Les modifications, agrandissements et reconstructions après sinistre et réhabilitation, si elles ne compromettent pas l'urbanisation de la zone.

► 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.

► Les opérations créant plus de 10 logements doivent intégrer 25% de logements sociaux. Ce nombre est arrondi au nombre entier inférieur. En cas de réalisation successive, ce pourcentage se calculera sur la totalité de l'opération.

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 voies nouvelles ouvertes à la circulation publique respecteront les caractéristiques suivantes :

Nombre de logements	Plateforme en mètres	Chaussée à double sens en mètres	Chaussée à sens unique en mètres	Trottoir le moins large en mètres
1	3,50	2,50		
2 à 10	7	5	3,50	1 (0 si impasse)
11 à 50	9	6	4	1,50
51 à 100	10	6	4	1,50
+ de 100	12	7	4	2

► 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 à 5

sans objet

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

► Toute extension d'un bâtiment existant devra se faire dans le prolongement de celui-ci en façade ou sur la partie arrière.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

► 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.

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

ARTICLE 8

Sans objet

ARTICLE 9 – Emprise au sol

► Sans objet.

ARTICLE 10

Sans objet

ARTICLE 11 – Aspect extérieur – Architecture – Clôture

► Toute modification, agrandissement, réhabilitation ou reconstruction devra respecter les prescriptions suivantes :

11.1 -- TERRAINS ET VOLUMES :

► La construction doit s'adapter à la configuration naturelle du terrain : 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.

► 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.

► 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 seront mis en œuvre afin d'atténuer leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques (plantations, mur bahuts,...).

11.2 -- TOITURES :

▶ Les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux déjà en place.
La pente des toitures soit correspondre aux matériaux utilisés.

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

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

11.3 -- FACADES :

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

▶ Les matériaux bruts sont interdits.

11.4 -- COULEURS :

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

11.5 -- CLÔTURES :

▶ 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.

▶ 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.

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 le cas d'habitation individuelle, l'accès au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement s'il est relativement plat et de longueur suffisante.

► 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 40 m² de surface hors œuvre 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 à 14

Sans objet

