



VILLE DE
CONDAT SUR VIENNE

REGLEMENT du PLAN LOCAL d'URBANISME





TITRE IV

DISPOSITIONS APPLIQUABLES

AUX

ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

► 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.

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

- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.
- Toutes ces occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions suivantes :
 - Implantation et dispositions particulières ramenant les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et dans la limite de ce qui est admissible en zone rurale.
 - Besoins en infrastructure et réseaux compatibles avec les équipements publics existants.
- La création de bâtiment agricole et annexes soumise à déclaration, autorisation ou non, et toutes modifications ou extensions mineures des bâtiments agricoles et annexes sont soumis aux conditions suivantes :
 - leur implantation et dispositions particulières doivent ramener tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. Une distance minimum doit être respectée entre la construction et la limite de la zone constructible dévolue à l'habitation.
 - le regroupement des constructions dans une partie de la propriété concernée doit être suffisamment protégée des sources de nuisances existantes ou à venir liées à l'exploitation agricole de la propriété ou des propriétés voisines.
- Les bâtiments agricoles doivent être à proximité du siège d'exploitation, en cas d'impossibilité, leur implantation doit éviter les constructions sur les crêtes ou au cœur des terrains dégagés.

► 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 peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation 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, 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 de 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 des trafics.

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.

► En l'absence de réseau de distribution publique les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome de la parcelle.

► Les constructions à usages industriels, commerciaux ou agricoles non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisées avec une alimentation privée.

► Les forages, captages et puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

► 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.

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.

► 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.

4.3 -- 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.

► 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 bâtiments pourront s'implanter à partir de 3 m de l'alignement de la voie.

► 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.

► Toutefois, des adaptations à cette règle peuvent être autorisées si la situation des lieux, notamment les bâtiments existants, les rend souhaitables pour la bonne intégration des constructions dans l'environnement.

► 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

► 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.

► Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans cette 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

L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 50 %.

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

► La hauteur maximum au faîtage de la construction est de 9 m.

► Au dessus des niveaux 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 1,50 m.

► La hauteur maximum des clôtures sur voie ou sur les limites séparatives du terrain est de 1,50 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 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.

► La construction dans les villages et hameaux se conformera, par la simplicité de son volume et par ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnelles dans le voisinage.

► Les travaux concernant les constructions anciennes doivent permettre de conserver le gros oeuvre dans son intégralité : dans la mesure du possible, on doit se servir des seules ouvertures existantes ; en cas d'impossibilité on doit limiter les percements au minimum d'éclaircissement nécessaire. Ces percements doivent être réalisés d'une manière identique à celle des percements existants et d'après les types de dimensions de ceux-ci.

► L'adjonction de bâtiment neuf ou l'extension d'un bâtiment est soumise aux conditions suivantes :

- Dans la mesure du possible on évitera toute détérioration des granges par l'adjonction quelconque de constructions.

- On évitera d'accoler l'agrandissement projeté sur le long pan, en prolongeant plus simplement le bâtiment existant dans le sens de la longueur à partir d'un pignon.

- L'implantation des volumes des bâtiments à construire sera déterminée par une prise en compte de leur intégration au site par l'interdiction de talutage important ; cette règle correspondant à l'économie de la construction.

► Les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris, etc.) dans la limite de 20 m² 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 :

- La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les ouvrages en toiture doivent être traités avec autant de recherche et de soins que n'importe quel autre élément de la construction.

11.2.1 Construction à usage d'habitation

- Dans la mesure du possible, les réfections de toiture se feront à partir de tuiles de récupération identiques à celles des tuiles de la couverture à reprendre.
- La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés.

11.2.2 Constructions agricoles

- Le fibrociment est autorisé, à l'exception du gris clair.
- Les matériaux métalliques brillants ou réfléchissants sont interdits.

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.
- 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.
- Pour les matériaux de couverture, l'utilisation de tuiles panachées est interdite.
- Il est recommandé de n'utiliser qu'un nombre réduit de matériaux.
- Pour les constructions agricoles, l'utilisation du bois est recommandé, l'enduit pour les parpaings ou l'utilisation de parpaings teintés dans la masse, et les bardages ou structures métalliques peuvent être autorisés, si leur couleur correspond au nuancier régional.

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 1,50 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 d'habitation, il est exigé au minimum 1 place par logement.

► 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 :

► 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 -- PLANTATION AUTOUR DES DEPOTS :

► Les dépôts soumis à autorisation doivent être clos de haies vives les dissimulant à la vue à partir des terrains voisins et de la voie publique.

► 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 d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

► Le long des chemins ruraux, les haies seront constituées d'un mélange d'essences locales (châtaigner, chêne, noisetier, érable champêtre, aubépine, hêtre, charme, houx...)

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 d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales.

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

Sans objet.