



VILLE DE
CONDAT SUR VIENNE

REGLEMENT du PLAN LOCAL d'URBANISME



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N4

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 bâtiments, dépôts et installations strictement nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles de la zone ainsi que les logements des personnes dont la présence sur les lieux de l'activité est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement et la surveillance des installations.

► Les installations classées liées à l'exploitation des ressources naturelles de la zone.

► Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables.

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.

ARTICLE 3 – Accès et voirie

3.1 -- ACCES :

► Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

► Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

► 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.

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 sur la parcelle.

► 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.

► Il est interdit toute utilisation de l'eau des plans d'eau des mines à ciel ouvert pour l'alimentation humaine

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

► Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera

► Le système d'assainissement envisagé doit être compatible avec les caractéristiques du terrain.

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 un pré-traitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

► Le système d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du terrain.

► Toute zone susceptible de recevoir des rejets polluants devra être équipée de collecteurs

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 5 m minimum de l'alignement de la voie.
- ▶ Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des opérations ou des installations de service public ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent ;
 - 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

- ▶ 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 du bâtiment au faîtage, sans être inférieure à 3 m.
- ▶ Des implantations en limites séparatives peuvent être autorisées pour des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques l'imposent

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

Non réglementé

ARTICLE 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

Non réglementé

ARTICLE 11 – Aspect extérieur – Architecture – Clôture

- ▶ 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
- ▶ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit
- ▶ Les façades seront en harmonie avec les couleurs locales du site
- ▶ La couleur blanche est interdite
- ▶ 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.

ARTICLE 12 – Stationnement

Non réglementé

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés

- ▶ Afin de dissimuler au mieux l'activité et de réduire les nuisances, les espaces autour de la zone d'exploitation non végétalisés devront être plantés d'une végétation champêtre, faisant une large part aux essences locales

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

Non réglementé.