

SAINT PIERRE DE VASSOLS



PIECE N° **3**



SOLiHA 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

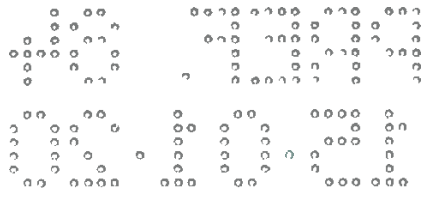
PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE

EXTRAITS DE REGLEMENT

Conçu par	Commune
Dressé par	Soliha84
JB PORHEL	Responsable pôle urbanisme
A BARBIEUX	Charge d'études urbanisme

11/12/2019



PLU n° 84
15.01.20

	Page
Extrait de règlement : Chapitre V = zone UE	3
Extrait de règlement : Titre V	8

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui ne figure pas à l'article UE2 est interdit.

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions à usage :
 - De commerce ou d'artisanat ;
 - De bureau ou de services ;
 - Industriel
 - D'entrepôt
 - Équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration dans la mesure où :
 - Leur condition d'exploitation est compatible avec la vocation de la zone.
 - La capacité des infrastructures est suffisante.
 - Les rejets qu'elles génèrent n'apportent pas une nuisance particulière pour la protection de l'environnement.
 - Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
 - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'une zone d'habitat.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

UE4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé suivant la réglementation en vigueur et en considération de l'aptitude des sols à recevoir ce type d'installation.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, industrielle, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet vers un exutoire autorisé est limité à un débit fixé à 13 l/s par hectare de terrain aménagé.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et reportées en annexe du présent chapitre.

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation, et à :

- 25 mètres de l'axe de la RD974 (hors agglomération au sens du Code de la Route).
- 15 m de l'axe de la RD163 (hors agglomération)

Le long des cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Dans le secteur UEp1 et UEp2, tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres comptée au droit de la façade (hors éléments de modénature, débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements...).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UE9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de la zone. Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

Article UE10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8.5 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur UEp1, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur UEp2, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7.5 mètres au point le plus haut.

La hauteur des constructions devra être mesurée au droit de la RD163.

Article UE11 – Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures doivent être réalisées avec des grilles ou des grillages dont la hauteur est limitée à 2 m mesurée au partir du terrain naturel.

Article UE12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Un élément paysager (EV3 / écran végétal) identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est à protéger (cf. titre V du règlement).

Un Espaces Boisés Classés (EBC) défini au titre des articles L.113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme a été délimité. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.





**ANNEXE DE LA ZONE UE CONCERNANT LES DISPOSITIONS ISSUES
DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE
CONTRE L'INCENDIE (RDDEC).**

1 1 1 1 1 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0	1 1 1 1 1 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0
1 1 1 1 1 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0	1 1 1 1 1 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0 1 0 0 0 0

EV3

Cet élément identifié sur le plan de zonage correspond à **une haie de cyprès** d'une hauteur hétérogène et présentant un intérêt paysager. En effet, celle-ci permet de masquer une partie des constructions existantes et futures et participe à la bonne intégration paysagère de ces constructions au sein de l'environnement.

Prescriptions spécifiques relatives à ces arbres remarquables : Les travaux de nature à porter atteintes et dommageables à ces éléments boisés sont proscrits. Toutefois, en cas de coupe importante (justifiée pour des raisons techniques importantes), un replantage à l'identique (même superficie, même espèce d'arbres ou d'arbustes, etc.) devra être effectué afin de conserver l'objectif de protection initial (maintien d'un écran végétal).

EV4

Ces linéaires arborés (non aquatiques) jouent un rôle majeur en terme de corridor écologique (trame verte).

Prescriptions spécifiques relatives à ces alignements d'arbres, haies et arbres remarquables : Les travaux de nature à porter atteintes et dommageables à ces éléments boisés sont proscrits. Les coupes et abattages peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé tel que défini dans le PLU et qu'il ne portent pas atteinte au principe de corridor écologique que représentent ces éléments boisés. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces.

