

MARGAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.



REGLEMENT

Dossier d'APPROBATION
Conseil Municipal du 16 Octobre 2013

SOMMAIRE

DEFINITIONS

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » p 4

Dispositions applicables à la zone Ua	p 5
Dispositions applicables à la zone Ub et secteur Ubp	p 19
Dispositions applicables à la zone Ue	p 32
Dispositions applicables à la zone Uy	p 43

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER « AU » p 53

Dispositions applicables à la zone AU	p 54
Dispositions applicables à la zone 1AU	p 62
Dispositions applicables à la zone 2AU	p 66

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE « A » et secteurs Ah, Ap, An p 68

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES « N » et secteurs Ne, NLn et Ntn p 82

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond aux zones à urbaniser à moyen terme.

En application de l'article R.123-6, deuxième alinéa, l'ouverture des zones 1 AU à l'urbanisation est subordonnée à une **modification ou une révision du PLU**. Il sera alors défini les règles spécifiques à cette zone.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de modifications du P.L.U. ou éventuellement refondu en cas de révision.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par la réalisation d'études et travaux hydrauliques nécessaires spécifiques dans les zones de précaution (problématique hydraulique).

Rappel

Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

La zone est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux et au risque sismique (annexes du présent règlement).

Les règles de débroussaillage s'appliquent (article L 322-3 du code forestier).

ARTICLE 1AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions, à destination de :
 - habitation,
 - hébergement hôtelier,
 - bureaux,
 - commerce,
 - artisanat,
 - industrie
 - exploitation agricole ou forestière,
 - fonction d'entrepôt,
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration et à autorisation,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de sports ou de loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées si par leur situation elles ne sont pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone,

ZONE 1AU

Dans les espaces submersibles (ruissellement, nappes, inondation par débordements de fossés...), portés au plan par une trame bleue, sous l'intitulé « zones de ruissellement / problématique hydraulique », les constructions sont soumises à des prescriptions particulières visant à protéger les biens et les personnes ; les constructions et aménagements peuvent être autorisés:

- sous réserve de réalisation d'études et travaux hydrauliques nécessaires spécifiques,
- s'ils ne nécessitent pas de remblais, quelle que soit leur hauteur, faisant obstacle à l'expansion des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- à condition qu'il ne soit pas créé de sous-sol et que le niveau du sol des locaux soit situé au dessus du niveau de remontée de nappe,
- que les installations ne comportent pas de matières ou matériaux susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique.

ARTICLE 1AU 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...,

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie,

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité due au relief ou aux cours d'eau ou à la configuration de la parcelle (forme, surface). Dans ces cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour. Des possibilités de raccordement de la voirie à des parcelles riveraines, en vue d'assurer une desserte par un circuit, pourront être imposées,

L'ouverture d'un cheminement piéton et de liaison cyclable peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone à usage d'habitation ou abritant du personnel doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public, d'assainissement.

A défaut de pouvoir techniquement se raccorder au réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public lorsque cela sera réalisable.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié après avis de services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique ou géologique, le rejet vers le réseau pluvial de collecte, si celui-ci existe, pourra être autorisé sous contrôle du gestionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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.

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux pluviales provenant des toitures, des terrasses, et des plages de piscines devront être infiltrées sur la parcelle privative ou dans le collecteur public s'il existe selon les prescriptions du gestionnaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement doivent être rejetées à débit régulé vers le réseau public d'assainissement pluvial, lorsque celui-ci est suffisant ; et il pourra être exigé la réalisation d'un dispositif de stockage et de régulation sur l'unité foncière. A défaut de réseau public existant ou suffisamment dimensionné, ces eaux seront infiltrées sur la parcelle privative après un pré traitement.

3. Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain lorsque les réseaux sont déjà enterrés.

Dans les lotissements et groupes d'habitations les réseaux seront obligatoirement enterrés et réalisés à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées de telle manière que par leur situation ou leur disposition, elles ne soient pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone.

ARTICLE 1AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées de telle manière que par leur situation ou leur disposition, elles ne soient pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone.

ARTICLE 1AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) . - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

ARTICLE 1AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10)

Il n'est pas fixé de règle.