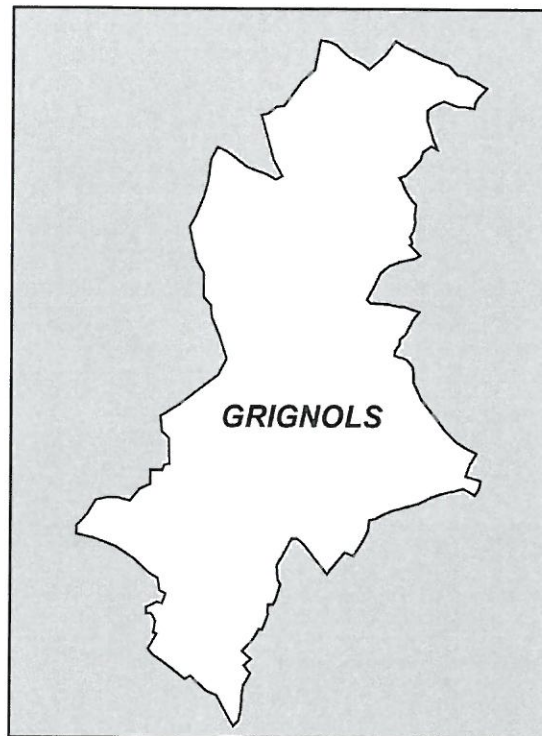


COMMUNE DE GRIGNOLS

1^{ÈRE} MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. EXTRAIT DU RÈGLEMENT D'URBANISME



Octobre 2014

Projet porté à la connaissance
du public
du.....au

PLU modifié par délibération du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
du

Affaire n°14-23e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemelaphore.fr



CHAPITRE 1 - ZONE N

La zone N correspond à des espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Elle comprend un secteur Ns qui couvre le périmètre Natura 2000 « réseau hydrographique de Lisos », un secteur Nh conformément au 2^{ème} alinéa du 14° de l'article L.123-1-5 dans lequel des constructions peuvent être autorisées **et un secteur Nagri dans lequel les constructions agricoles et forestières sont autorisées.**

Cette zone est soumise à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD655, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêts publics ;
- à la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- au changement de destination.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les constructions mentionnées à l'article R421-28 du CU sont soumises à permis de démolir ainsi que toutes les constructions situées dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Nh :

2.1 - L'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière, cette valeur recouvrant la totalité du projet à savoir constructions existantes plus son extension.

2.2 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes et qu'elles se situent

à proximité immédiate de celles-ci.

2.3 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être destinées aux services publics et d'intérêt collectif.

2.4 - Le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes sous réserve de la desserte et de la capacité des réseaux publics.

2.5 - Le changement de destination des séchoirs à tabac à condition de ne pas conduire à la création de plus de 1 logement par volume bâti restauré.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'ouvrages destinés aux services publics d'intérêt collectif.

En secteur Ns :

2.1 - Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion du site Natura 2000 et arrêtées dans le DOCOB.

En secteur N :

2.2 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être destinées aux services publics et d'intérêt collectif.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'ouvrages destinés aux services publics d'intérêt collectif.

En secteur N agri :

2.4 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être destinées aux services publics et d'intérêt collectif.

2.5 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et de ne pas relever de la nomenclature des Installations Classées Pour l'Environnement.

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'ouvrages destinés aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE N3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone N et en secteur Nh :

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.2 - Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales :

- De 1^{ère} et 2^{ème} catégorie sont interdits,
- De 3^{ème} et 4^{ème} catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

3.3 - Le Centre Routier Départemental :

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

En zone N et en secteur Nh :

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - En l'absence de réseau public, les constructions ou installations doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Eaux pluviales

4.3 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.4 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone N et en secteur Nh :

6.1 - Par rapport à la RD 10 et RD 655 : en dehors des espaces urbanisées, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 75 m de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Hors agglomération, le recul des constructions vis-à-vis de l'axe des routes départementales varie de la façon suivante :

- RD 655 : recul de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions,
- RD 655^{E5} : recul de 15 m pour les habitations et de 10 m pour les autres constructions.
- RD 655^{E3}, 4, 6, 7, 8 et RD 124^{E7} : recul de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions pourront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques.

6.4 - Pourront déroger à l'article 6.3 :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les piscines.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone N et en secteur Nh :

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait ; pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m ; les balcons et les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2 - Pourront déroger à l'article 7.1. :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les piscines.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N et en secteurs Nh et Nagri :

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m et **12 m dans le cas de constructions nécessaires à l'activité agricole**, mesurée du sol naturel au faîtage. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

10.2 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

En zone N et en secteur Nh :

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre ; le changement de destination des séchoirs à tabac est autorisé et des prescriptions particulières sont attachées aux travaux de restauration.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire à la terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

11.3 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.4 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.5 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin

Façades

11.6 - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Epidermes

11.7 - Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

11.8 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

11.9 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

Couleur des menuiseries et des façades

11.10 - Les colorations extérieures au caractère des lieux pour les façades sont à exclure (bleu turquoise, jaune, orange, noir, violet, rose, ...).

◆ CLOTURES

11.11 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillage métallique, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m. Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

11.12 - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

◆ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES

11.13 - Les bâtiments d'activités agricoles etc, pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

11.14 - Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

◆ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECHOIRS A TABAC

Volumétrie

11.15 - Les interventions doivent conserver la volumétrie traditionnellement haute et étroite, aucune extension latérale ni surélévation n'est autorisée.

Couvertures

11.16 - Les couvertures doivent être réalisées :

- en "tuiles canal" avec tuile de dessous et de couvert,
- en "tuile Marseille" dans le cas d'une restauration de toiture déjà réalisée de la sorte.

11.17 - Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 % et conserver leur profil à 2 pentes et leurs avant-toits et contrefiches.

11.18 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans le plan et la pente du toit ; des ouvertures avec lanterneaux sont autorisés à condition de s'implanter à cheval sur le faitage.

Façades

11.19 - Sur les façades latérales : respecter et reprendre la proportion des ouvertures traditionnellement haute et étroite opérées dans la sous-face de l'avant-toit au soubassement, sur la base d'un rythme régulier ; les fenêtres isolées au milieu de la façade étant proscrites. Le principe d'ouverture continue de la sous-face de l'avant-toit au soubassement peut être décomposé en 2 ouvertures par niveau dans la mesure où la lecture de la verticalité s'accompagne de volets à claire-voie sur toute la hauteur.

11.20 - Sur les façades pignon : le principe de la porte principale à 2 vantaux doit être conservé.

Epiderme

11.21 - L'aspect bois des constructions doit être maintenu, à l'appui d'un bardage bois à pose verticale ; un soubassement maçonné est toutefois autorisé, à hauteur maximale de 1 m.

11.22 - Seul le ton bois naturel est autorisé à l'exclusion de toute autre couleur.

11.23 - Les volets à battants sont interdits, seuls sont autorisés les volets à claire-voie ou coulissants, en bois ou d'aspect similaires, de ton bois naturel à l'identique du ton utilisé pour le reste de la façade.

11.24 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être implantés dans la pente et le plan de la toiture.

ARTICLE N12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

En zone N et en secteur Nh :

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone N et en secteur Nh :

13.1 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.3 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

13.4 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Dans le secteur Ns :

13.5 - La plantation des espèces invasives suivantes est interdite :

- Erable negundo (*Acer negundo*),
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*),
- Ailanthé (*Ailanthus altissima*),
- Jussie (*Ludwigia .spp*),
- Renouée du Japon (*Fallopia Japonica*).

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Non réglementé.