
**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA MOYENNE VALLEE DE L'ISLE
COMMUNE DE SOURZAC**

**ETUDE DE LEVER DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.III-I-4
DU CODE DE L'URBANISME**



PIECE 7



**FEVRIER 2008
N° 4 31 0185**

| |
|------------------------------------|
| PLU PRESCRIT LE 25 JUN 2004 |
| PLU ARRETE LE 21 JUN 2007 |
| PLU APPROUVE LE |
| PLU EXECUTOIRE LE |

SOMMAIRE

| | Pages |
|---|-----------|
| 1. CONTEXTE | 1 |
| 2. ETAT INITIAL ET ENJEUX..... | 3 |
| 3. PROJET URBAIN | 11 |
| 3.1. Définition..... | 11 |
| 3.2. Principes d'aménagement et de développement | 11 |
| Schéma d'évolution et synthèse des marges de recul modifiées | 15 |
| 4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE..... | 16 |
| 5. CONCLUSION..... | 21 |



1. CONTEXTE

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme impose l'interdiction de construire sur de larges bandes, le long des routes à grande circulation.

Cependant, si des règles imparties à ces espaces sont inscrites dans les documents d'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme tels que les plans locaux d'urbanisme.

Ces règles doivent répondre aux questions liées aux critères de :

- nuisances,
- sécurité,
- qualité architecturale,
- qualité de l'urbanisme et du paysage,

Le but de cette étude sera de définir et de justifier les règles intégrées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sourzac en vue d'une urbanisation harmonieuse des abords de la RD 6089 (ancienne RN 89).

La Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme précise le cadre de l'étude dans la circulaire N°96-32 du 13 Mai 1996 :

- les espaces concernés sont les espaces non urbanisés au regard de la réalité physique,
- il est nécessaire d'aboutir à des règles d'urbanisme ayant pour objet d'assurer la qualité de l'urbanisation,
- une réflexion globale doit être menée afin de justifier et de motiver ces règles d'urbanisme,
- cette réflexion globale permettra la mise en place d'une stratégie de développement ou de restructuration des espaces concernés : le projet urbain,
- du projet urbain découleront notamment les dispositions réglementaires qui permettront d'assurer la qualité de l'urbanisation (nuisance, sécurité, architecture, paysage, transport).

➤ LA ROUTE DEPARTEMENTALE 6089

La route départementale 6089 qui correspond à l'ancienne route nationale 89, relie Bordeaux à Brive la Gaillarde. Elle constitue un axe de liaison interrégionale ouest/est important et joue également un rôle de desserte de l'ensemble des communes traversées.

La RD 6089 parcourt la commune selon un axe sud-ouest/nord-est sur 6,5 km. Elle traverse les zones agglomérées principales de la commune : Cabillou, Coutou, Les Viviers, le Bourg et la Gravette. Le trafic automobile représente une réalité importante de la vie locale de Sourzac par la rupture physique que crée la route sur le territoire communal.

Cet axe majeur représente donc à la fois un élément moteur pour les possibilités de développement économique et d'implantation résidentiel mais un handicap pour le fonctionnement du village, sa qualité de vie et sa sécurité.

Les nuisances liées au trafic se sont toutefois trouvées diminuées par la réalisation de l'A89 qui supporte aujourd'hui le plus gros du trafic.

➤ **LE SITE**

Les zones étudiées se situent sur le territoire administratif de Sourzac, de part et d'autre de la RD 6089. Hormis au niveau du bourg, du secteur Gabillou et de Coutourou considérés comme urbanisés, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent sur 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 6089 sur le reste du territoire.

➤ **LE PROJET**

La commune de Sourzac dispose d'une structure urbaine éclatée le long de la RD 6089 (ancienne RN 89). Cette organisation de l'urbanisation apparaît consommatrice d'espace et peu favorable à la structuration du territoire. La municipalité souhaite encadrer le développement de son urbanisation en ne renforçant que des secteurs à vocation urbaine marquée repérables sur l'itinéraire de la voie : ceux de la Gravette et Coutourou.

Elle a également affiché sa volonté de développer le tissu économique local par l'accueil de nouvelles activités. Pour cela, deux zones d'activités ont été délimitées le long de la RD 6089 : l'une au niveau du « Petit Beaufort » et l'autre à l'est de la « Gravette ». Cette dernière répond au souhait de la Communauté de Communes de valoriser la position remarquable du secteur par rapport à l'échangeur de l'autoroute et à l'aménagement du carrefour entre l'A89 et la RD6089.

La volonté de vouloir urbaniser sur les abords de la RD 6089 dans certains secteurs relève donc d'une réflexion globale menée notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU.

2. ETAT INITIAL ET ENJEUX

Ont été distinguées des séquences représentant des unités caractéristiques homogènes du site (voir plan page suivante).

Si la dispersion du bâti le long de la voie tend à perturber la perception de l'espace en rendant difficile la lecture de la vocation des sites, on peut distinguer d'est en ouest cinq séquences se déroulant le long de la RD :

- **Séquence 1 de Neuvic à la Gravette** : il s'agit d'un secteur à dominante agricole, très ouvert sur la Vallée de l'Isle et limité par l'infrastructure de l'autoroute au sud.
- **Séquence 2 de la Gravette à Baronie** : c'est une séquence ouverte, plus urbaine où l'habitat s'est fortement développé mais sous forme d'un tissu pavillonnaire très aéré, organisé autour de l'école.
- **Séquence 3 du Chauffourg au bourg** : c'est une séquence très contrainte par le relief (talus de part et d'autre de la RD) et le cours de l'Isle qui s'inscrit dans une ambiance boisée et naturelle. Par ailleurs elle abrite deux éléments remarquables du patrimoine de Sourzac, l'église et les jardins du Chauffourg.
- **Séquence 4 de la mairie à Couturou** : il s'agit à nouveau d'une séquence plus urbanisée mais toujours suivant un tissu très aéré, s'étirant depuis la mairie et les équipements sportifs.
- **Séquence 5 de Gabillou à Mussidan** : cette séquence se distingue par un caractère bâti marqué mais un site contraint par le cours de l'Isle et la présence à nouveau très proche du coteau.

Tous les thèmes abordés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (qualité de l'urbanisme pour la cohérence du développement des zones bâties, qualité architecturale pour la recherche d'une cohérence avec le bâti périgourdin, qualité des paysages pour l'intégration des constructions, sécurité pour les accès depuis les zones bâties et nuisances pour les habitations situées au contact direct de l'axe) sont sensibles sur ce secteur.

En effet, la RD reste une voie circulée où le manque de sécurité et l'intensité du trafic font des secteurs, notamment urbanisés, des lieux de passage offrant peu de confort et de qualité.

Pour chacune des séquences où les dispositions sont levées, le diagnostic de l'état initial est établi au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

Séquence 3 : de Chauffourg au bourg

- Séquence dominée par la végétation et les éléments de patrimoine
- Préservée sur le plan paysager et naturel
- Constitue une entrée de qualité à préserver

Séquence 4 : de la mairie à Couturou

- Séquence urbaine avec bâti hétérogène (aspect et implantation) et peu dense
- Vocation urbaine à renforcer

Séquence 5 : de Couturou à Mussidan

- Urbanisation plus ou moins continue le long de la voie sans ouverture visuelle
- Bâti hétérogène (pavillon, habitat ancien traditionnel)
- Espace confiné (effet couloir)

Séquence 1 : de Neuvic à la Gravette

- Espace agricole
- Côté nord, paysage très ouvert,
- Côté sud des vues fermées par le coteau et l'A89

Séquence 2 : La Gravette à Baronie

- Front bâti au premier plan et plaine agricole au second
- Espace peu contraint qui peut accueillir des extensions de l'urbanisation importantes



➤ **SEQUENCE 1 : DE NEUVIC A LA GRAVETTE**

- Critère de nuisances

Sur cette portion, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 30 m de part et d'autre de la voie. Dans cette bande, les nuisances nécessiteront des mesures permettant une protection sonore.

Concernant les bâtiments d'activités, ceux-ci seront relativement éloignés de zones d'habitat importantes.

- Critère de sécurité

Dans cette séquence hors agglomération, la vitesse est limitée à 110 km/h sur la partie est et 70 km/h par la suite.

La présence du rond-point favorise un ralentissement des véhicules au niveau de la zone et un regroupement des accès.

- Qualité de l'architecture

Cette séquence compte peu de constructions : quelques habitations et un bâtiment d'activités implantés en retrait de la voie. Le type architectural est relativement hétérogène.

- Qualité de l'urbanisation et des paysages

Séquence à dominante agricole au nord offrant de larges perspectives sur la Vallée de l'Isle.

La création de l'A89 a modifié le sud de la zone avec notamment la présence du péage et des aménagements de type merlon anti-bruit,....

Le giratoire apparaît comme le point de rassemblement entre la RD 6089 et l'A89 et la nouvelle porte d'entrée sur le territoire de Sourzac.

SEQUENCE 1



Photo 1 : Aménagement de l'entrée de l'A89



Photo 2 : Alignement d'arbres



Photo 3 : Perspectives limitées par l'A89



Photo 4 : Espace ouvert sur la campagne de la vallée de l'Isle

➤ SEQUENCE 2 : DE LA GRAVETTE A BARONIE

• Critère de nuisances

- Présence d'habitations et de bâtiments d'activités le long de la voie,
- La zone d'activités est vouée à se développer et le reste de la zone urbaine à accueillir de l'habitat et des activités artisanales, commerciales,....

Sur cette portion, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 30 m de part et d'autre de la voie. Dans cette bande de 30 m, les nuisances nécessiteront des mesures permettant une protection sonore.

Concernant les bâtiments d'activités, ceux-ci sont éloignés de la zone d'habitat.

• Critère de sécurité

- Dans cette séquence hors agglomération, la vitesse est limitée à 70 km/h sur une zone où la visibilité est réduite en raison de la présence d'un virage.
- Accès directs déjà nombreux sur la RD qui sont aujourd'hui à limiter pour éviter la multiplication des sorties dangereuses.
- Présence de quelques accès groupés.

• Qualité architecturale

- Zones d'activités :
 - implantation en retrait de la voie (au-delà de 75 m),
 - bâti de plain pied relativement hétéroclite (aspect extérieur : matériaux, couverture,...)
- Zone d'habitat :
 - implantation en majorité en retrait de la voie et quelques bâtisses anciennes à l'alignement,
 - bâti très hétérogène de type R+C et R+1+ C. Bâti ancien principalement implanté en alignement et notamment l'école qui se distingue en tant qu'élément identitaire.

• Qualité de l'urbanisme et des paysages

- Séquence où l'urbanisation est relativement lâche avec sur une grande partie de la zone des haies formant des écrans végétaux limitant l'impact du bâti et des espaces non bâtis assurant des coupures vertes le long de la voie. Ces coupures non bâties évitent la sensation de confinement.
- Impact relativement fort de l'entreprise de matériaux par les dépôts de matériaux présents
- L'école se distingue de l'ensemble par son implantation à l'alignement et la qualité architecturale.

SEQUENCE 2



Photo 1 : Zone d'activités



Photo 2 : Zone d'activités

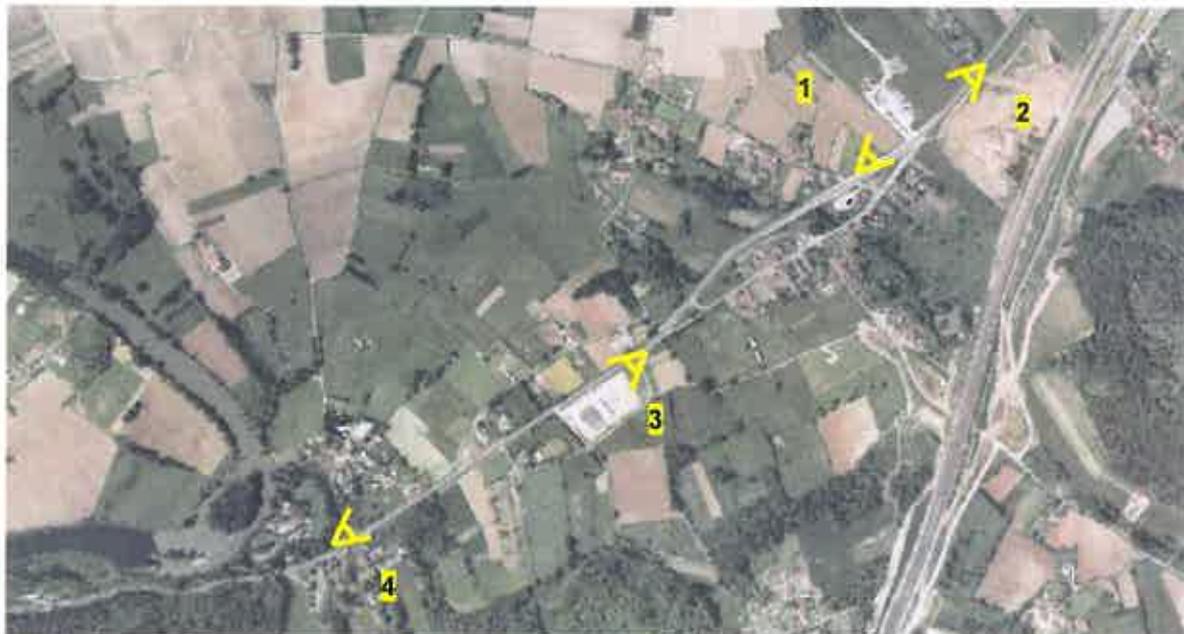


Photo 3 : Habitat aéré



Photo 4 : Dominante verte aux abords de la voie

➤ SEQUENCE 4 : DE LA MAIRIE A COUTOUROU

- Critère de nuisances

- Présence d'habitations et de bâtiments d'activités le long de la RD,
- Cette zone est vouée à accueillir de l'habitat, des commerces, de l'artisanat et/ou des bureaux.

Sur cette portion, la largeur du secteur affecté par le bruit est de 30 m de part et d'autre de la voie. Dans cette bande de 30 m, des mesures de protections sonores sont nécessaires.

Les quelques entreprises présentes sur la zone ne sont pas génératrices de nuisances.

- Critère de sécurité

Dans cette séquence en grande partie hors agglomération, la configuration de la voie en ligne droite participe à une accélération des véhicules.

Les quelques accès directs apparaissent relativement dangereux, une multiplication des sorties est donc à éviter.

Présence d'accès groupés qui permettent de concentrer les sorties sur un seul point.

- Qualité architecturale

- Bâti relativement hétéroclite (bâtiments d'habitations et d'activités) de plain pied ou en R+1.
- Implantation en retrait de la voie avec un recul de 25 m de l'axe de la voie pour les bâtiments d'activités, à plus de 35m pour les constructions d'habitations.

- Qualité de l'urbanisme et des paysages

Séquence où l'urbanisation est très aérée. La dominante verte est due à la présence de haies en limite de la voie, d'espaces non bâtis sur le premier plan et d'espaces boisés au sud sur le versant. Seuls émergent en premier plan les bâtiments d'activités qui profitent de l'effet vitrine de la RD par une emprise proche de la voie.

SEQUENCE 4



Photo 1 : Entrée de la zone



Photo 2 : Bâtiments d'activités au bord de la voie



Photo 3 : Constructions d'habitations en recul



Photo 4 : Tissu urbain lâche

3. PROJET URBAIN

3.1. DEFINITION

Le projet urbain définit les orientations de développement et les modifications du périmètre de l'étude en conformité avec le parti d'aménagement et de développement de la commune de Sourzac. Ces orientations sont traduites au travers d'un document graphique de synthèse.

L'analyse du site a conduit à diviser le périmètre d'étude en 5 séquences. Pour chacune d'entre elle, le projet urbain définit :

- le caractère recherché,
- les moyens mis en œuvre pour affirmer et conforter ce caractère.

Ainsi, les prescriptions concernant la qualité des paysages, de l'urbanisme et architecturale, la sécurité et les nuisances seront intégrées.

Dans la mesure où un secteur est destiné à accueillir de nouvelles constructions, il convient de définir de quelle manière elles vont s'intégrer dans le cadre urbain et paysager. Ainsi, certains principes d'implantation et d'aspect du bâti ont été définis.

Ainsi, les dispositions qui auront été intégrées suffiront pour assurer à court et à long terme la qualité d'intégration dans le territoire des constructions.

3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

L'analyse de l'état initial permet de déterminer les conditions de constructibilité des espaces non bâtis situés le long de la RD 6089. De manière globale, il s'agit :

- En matière de nuisances, de considérer les zones affectées par le bruit pour la définition des règles d'implantation des constructions et de ne pas permettre le développement de constructions en limite de la voie.
- En matière de sécurité, de ne pas créer de nouveaux accès directs sur la RD. La desserte des nouvelles constructions se fera par des voies secondaires.
- En matière de paysage et d'architecture, de prévoir un traitement permettant une bonne intégration des constructions et une meilleure lisibilité entre espaces urbain et rural.
- En matière d'urbanisme, d'organiser l'implantation du bâti et des fonctions urbaines le long de la RD par la mise en place d'un traitement par séquence de l'espace.

L'analyse de ces différents critères, réalisée séquence par séquence, permettra de déterminer les secteurs de l'axe où l'application stricte de l'article L.111-1-4 (recul de 75 mètres des constructions et activités) est à maintenir et ceux pour lesquels la constructibilité peut être maintenue moyennant la définition des prescriptions.

➤ SEQUENCE 1 : DE NEUVIC A LA GRAVETTE

Il s'agit de préserver la dominante agricole du secteur tout en profitant de l'opportunité que représente le rond-point de l'échangeur de l'autoroute A89. Ainsi, si une partie de la zone est classée en agricole, il est prévu la création d'une zone d'activités au niveau du rond-point. Ceci répond au souhait de la communauté de communes de valoriser la position remarquable des terrains par rapport à l'échangeur.

Cette zone, véritable porte d'entrée de la commune depuis l'autoroute devra être traitée de façon qualitative.

Les préconisations sont les suivantes :

- Nuisances

La localisation de la zone à l'écart des principales zones bâties permettra de limiter les nuisances liées aux activités appelées à s'installer.

- Sécurité

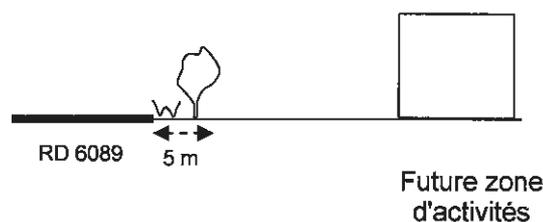
L'accès à l'ensemble de la zone se fera à partir du rond-point de l'échangeur. Sur la zone d'activités, la desserte sera organisée en interne selon le schéma de principe de voirie ci-dessous.



- Architecture, urbanisme et paysage

Il s'agira de limiter l'impact des bâtiments d'activités depuis la RD 6089. Pour cela, seront traités végétalement les abords de la RD sur une bande de 5 m depuis l'alignement de la RD qui comprendra un espace enherbé en bordure de la voie et un alignement d'arbustes qui limitera l'impact des bâtiments sans toutefois entraver la perception des façades.

Schéma de principe



→ pour la qualité de l'architecture : Cf. article 11 du règlement (défini dans le paragraphe 4),

- pour la qualité des paysages : Cf. article 13 (défini dans le paragraphe 4),
- pour la qualité de l'urbanisme : en dehors de la zone d'activités, le recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la RD 6089 est maintenu. Dans la zone d'activités, il est fixé une marge de recul supérieure à 75 m et calée sur la voirie secondaire afin de ne pas urbaniser le premier front.

➤ SEQUENCE 2 : DE LA GRAVETTE A BARONIE

Il s'agit de conforter la vocation urbaine du secteur de la Gravette afin de définir une entité cohérente et homogène aux limites bien claires. Les zones urbaines et à urbaniser ont ainsi été délimitées de façon à relier les différentes zones bâties qui composent ce secteur et d'épaissir l'urbanisation actuelle.

Ce secteur, qui accueille déjà l'école, pourra constituer, dans le futur, un second centre-bourg en accueillant notamment les équipements et services futurs.

A proximité du quartier la Gravette, est implantée une zone d'activités en grande partie occupée par différentes activités artisanales que la commune souhaite conforter.

Les préconisations pour cette séquence sont les suivantes :

- Nuisances

Les règles d'implantation des constructions prendront en compte un recul de part et d'autre de l'axe de la RD 6089 qui comprend notamment la zone affectée par le bruit et permet une implantation en cohérence avec le bâti existant.

Les nuisances liées à la zone d'activités seront limitées par l'existence d'une coupure de l'urbanisation avec le quartier de la Gravette.

- Sécurité

Aucun nouvel accès sur la RD 6089 ne sera créé.

Il est prévu que la zone de développement de l'urbanisation de la Gravette Sud fasse l'objet d'une opération d'aménagement qui permettra d'organiser la voirie en interne à partir du chemin rural en arrière de la zone.

En ce qui concerne la zone d'activités, il existe déjà un accès groupé pour desservir la zone, qui devra être maintenu comme accès unique.

- Architecture, urbanisme et paysage

- pour la qualité de l'architecture : Cf. article 11 (défini dans le titre 4),
- pour la qualité des paysages : Cf. article 13 (défini dans le titre 4). Le PLU maintient une coupure végétale (zone N) qui évite un effet couloir le long de la voie,
- pour la qualité de l'urbanisme : une marge de recul indiquée au document graphique a été fixé le long de la RD afin de maintenir une cohérence avec le bâti existant.

Afin d'affirmer le caractère urbain de ce quartier, il est prévu un réaménagement de l'espace public en entrée de zone urbaine avec un traitement en boulevard urbain afin d'atténuer la perception de tronçon roulant.

➤ SEQUENCE 3 : DU CHAUFFOURG AU BOURG

Cette séquence a une vocation patrimoniale où, au regard de la qualité architecturale et naturelle du site, il n'est prévu aucune urbanisation nouvelle.

Hormis le bourg où l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas, l'application stricte des prescriptions du présent article demeure la règle.

➤ SEQUENCE 4 : DE LA MAIRIE A COUTUROU

Tout comme le quartier de la Gravette, il s'agit de conforter la vocation urbaine du quartier Coutourou afin de définir une entité cohérente et homogène aux limites claires. Les zones d'extension de l'urbanisation relient ainsi deux zones bâties de façon à faciliter la lecture de l'espace et sa vocation, tout en maintenant un tissu urbain relativement aéré caractéristique de la zone.

Les préconisations sont les suivantes :

- Nuisances

Les règles d'implantation des constructions prendront en compte la zone affectée par le bruit de la RD 6089 qui est de 30 m.

- Sécurité

- aucun nouvel accès sur la RD 6089 ne sera créé,
- l'implantation des constructions en recul permettra de préserver un champ de vision pour les sorties groupées vers la RD.

- Architecture, urbanisme et paysage

- pour la qualité de l'architecture : Cf. article 11 (défini dans la paragraphe 4),
- pour la qualité du paysage : Cf. article 13 (défini dans le paragraphe 4),

La préservation d'un espace vierge de toute urbanisation au centre de la zone permet de préserver le point de vue sur les bâtisses périgourdines de qualité. De plus, l'implantation en retrait de la voie permet le maintien d'un tissu urbain aéré à dominante verte.

- pour la qualité de l'urbanisme : afin de maintenir une dominante verte le long de la voie, il est délimité une bande de recul de 30 m sur le document graphique du règlement le long de laquelle toute construction nouvelle est interdite.

➤ SEQUENCE 5 : DE COUTUROU A MUSSIDAN

Dans cette séquence urbanisée de manière importante et fortement contrainte par le relief et la proximité de l'Isle, la commune ne permet aucune extension de l'urbanisation. Hormis les secteurs urbanisés non soumis à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'application stricte de prescription du présent article demeure la règle.

SCHEMA D'ÉVOLUTION

Synthèse des secteurs où les marges de recul imposées par l'article L.111-1-4 sont modifiées :

Séquence 4 : de la Croix de Menthe à la Mairie
Séquence 2 : de l'école au carrefour du chemin du Mas
Séquence 2 : le long de la zone UY

Séquence 1 : de Neuvic à la Gravette

ENJEU DE DEVELOPPEMENT

- Accueillir la zone d'activités communautaire et préserver l'espace agricole environnant

→ Renforcement des dispositions de l'art. L111-1-4 au niveau de la future zone d'activités avec marge de recul calée sur la voie secondaire

Séquence 2 : La Gravette à Baronie

ENJEU DE DEVELOPPEMENT

- Renforcer la vocation urbaine

→ Lever des dispositions de l'art. L111-1-4 avec marge de recul en cohérence avec l'existant

Séquence 3 : de Chauffourg au bourg

ENJEU DE DEVELOPPEMENT

- Préserver la qualité patrimoniale et environnementale

→ Maintien des dispositions de l'art. L111-1-4

Séquence 4 : de la mairie à Couturou

ENJEU DE DEVELOPPEMENT

- Renforcer la vocation urbaine

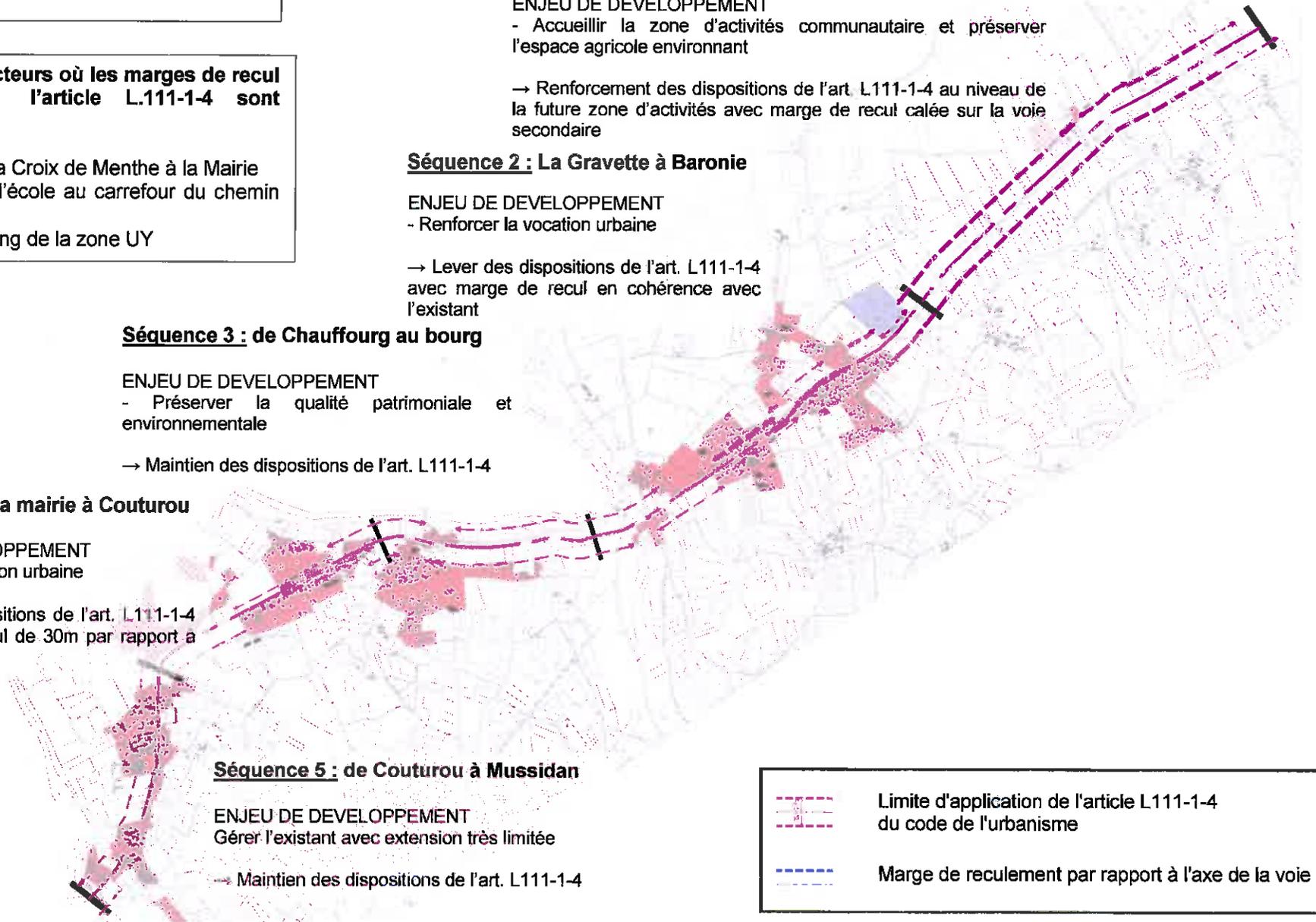
→ Lever des dispositions de l'art. L111-1-4 avec marge de recul de 30m par rapport à l'axe de la RD

Séquence 5 : de Couturou à Mussidan

ENJEU DE DEVELOPPEMENT

Gérer l'existant avec extension très limitée

→ Maintien des dispositions de l'art. L111-1-4



4. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

(POUR LES ZONES CONCERNÉES PAR LE LEVER DE DISPOSITIONS DE L'ART. L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME)

Note : les remarques signifiées en gras contenues dans ce paragraphe ne sont pas à retranscrire dans le règlement.

➤ ZONE D'HABITAT

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Selon texte en vigueur adapté au type de zone

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

2 – Accès :

Pour des raisons de sécurité tout nouvel accès direct sur le RD 6089 est interdit.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Des marges de reculement sont indiquées sur le document graphique le long de la RD 6089.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (réseau d'eau, d'assainissement, électricité, ...) dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

➤ CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATIONS

1 – Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocres ou sables.

(Remarques : Objectif = harmoniser les couleurs et éviter l'emploi de matériaux à nu.)

2 – Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

(Remarques : Objectif = harmoniser les teintes et type de toiture pour privilégier un aspect paysager homogène.)

3 – les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

☛ CONSTRUCTION A DESTINATION D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF D'INFRASTRUCTURE

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de circulation doivent être aménagés en espaces verts.

Pour les bâtiments d'activités, doivent être prévues des surfaces engazonnées plantées de groupements d'arbres ou arbuste en bordure des voies de desserte et un rideau végétal formant un écran le long des limites séparatives latérales.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

➤ **ZONE D'ACTIVITES**

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie

La desserte de la zone doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 9 mètres (chaussée + accotement ou trottoir),
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds et de défense incendie, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 – Accès

Pour des raisons de sécurité tout nouvel accès sur la RD 6089 est interdit.

Les accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie,
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant le visibilité.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Selon texte en vigueur.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Des marges de reculement sont indiquées sur le document graphique le long de la RD 6089.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à 4 mètres.

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

☛ CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATIONS

1 – Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est interdit.

Les couleurs des façades devront se rapprocher des tons ocres ou sables.

(Remarques : Objectif = harmoniser les couleurs et éviter l'emploi de matériaux à nu.)

2 – Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

(Remarques : Objectif = harmoniser les teintes et type de toiture pour privilégier un aspect paysager homogène.)

3 – les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

☛ CONSTRUCTION A DESTINATION D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF D'INFRASTRUCTURE

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Selon texte en vigueur adapté au type de zone.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de circulation doivent être aménagés en espaces verts.

Pour les bâtiments d'activités, doivent être prévues des surfaces engazonnées plantées de groupements d'arbres ou arbuste en bordure des voies de desserte et un rideau végétal formant un écran le long des limites séparatives latérales.

2 – Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

5. CONCLUSION

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sont donc levées dans certains secteurs de la commune et sont soumises aux prescriptions émises précédemment.