

REÇU LE
21 MAR 2007
SOUS-PREFECTURE
de LANGON - GDE

COMMUNE DE PORTETS

PLAN LOCAL D'URBANISME



5

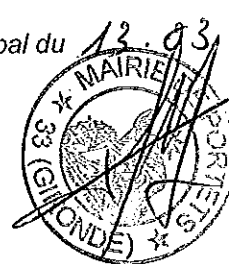
REGLEMENT D'URBANISME

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 13 novembre 2001

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 06 juin 2006

Publié le

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du



Vu pour être annexé à
la délibération en date
du 13 mars 2007.
Portets le 20 mars 2007.

Pour le Maire
l'Adjoint délégué,

PLU DE PORTETS - REGLEMENT

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent article est établi conformément aux articles L123.1 (selon l'article 4 de la loi SRU) et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I: CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PORTETS située dans le département de la Gironde.

ARTICLE II: PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME :

Conformément à l'article R111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R.111.2 à R111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 qui restent applicables :

- article R. 111.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- article R.111.3.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- article R.111.4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a. A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b. A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- article R.111.14.2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations de l'environnement définies à l'article L 200.1 du code rural.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- article R.111.15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983, ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

- article R.111.21 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

2. PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

- les périmètres visés à l'article R123.13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols ;
- les articles L111.9, L111.10, L123.6 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer ;
- l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville ;
- l'article L421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique ;
- l'article L421.5 du Code de l'Urbanisme : "*Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés*";

- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment les servitudes d'utilité publique définies en annexe ;

- La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003, les dispositions du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les dispositions de l'arrêté n°04.17.055.486 du 3 mars 2005 définissant les zones géographiques dans lesquelles les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de THENAC (arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture le 21 mars 2005).

- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés ; toutefois ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L315.2.1. du Code de l'Urbanisme ;

- Le règlement sanitaire départemental approuvé par arrêté préfectoral ;

- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76-663 du 19 juillet 1976) ;

- Les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et ses décrets d'application ;

- L'article 640 du Code Civil concernant l'écoulement des eaux :

« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II ci-après :

- la zone UA, centre bourg ancien regroupant habitat, commerces, services et activités ;
- la zone UBa, qui correspond aux abords de la RN 113 et qui regroupe une majorité de bâti ancien ;
- la zone UBb, délimitant les hameaux anciens principalement voués à l'habitat ;
- la zone UCa, urbanisation récente de type pavillonnaire ;
- la zone UCb, urbanisation récente de type pavillonnaire nécessitant un assainissement individuel ;
- la zone UX, correspondant aux zones d'activités. Le sous-secteur UXc est dédié à l'activité de chantier naval ;
- la zone Uep, regroupant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de sport, loisirs ;
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation future, avec un sous-secteur 1AUb correspondant aux terrains de l'Hospital ;
- la zone A, qui définit la zone agricole ;
- la zone N, zone naturelle correspondant aux espaces boisés du Sud de la commune et le sous-secteur Ng, correspondant aux anciennes gravières et pour lequel une vocation future d'espaces sportifs et de loisirs est projetée ;

Par ailleurs, le document graphique fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments du patrimoine urbain et paysager à préserver en raison de leur valeur culturelle et paysagère, conformément à l'article L. 123.1.7. du Code de l'Urbanisme ;
- Les Emplacements Réservés pour la réalisation d'Equipements et d'Ouvrages Publics, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.2 et R.123.11 et R.123.12 du Code de l'Urbanisme.

CAS PARTICULIER DES ESPACES BOISES CLASSES :

Extrait de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme .*

Le classement (des espaces boisés) 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Dans (...) tout espace boisé classé, les coupes et abattages des arbres sont soumis à autorisation préalable (sauf certains cas précis).

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES – ARTICLE L.123.1 (ANTE PENULTIEME ALINEA) DU CODE DE L'URBANISME

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

ARTICLE V : CAS PARTICULIERS

a) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité – ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité – de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

b) Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Aux affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réhabilitation de décharges sauvages ou à la réalisation de centre d'enfouissement technique de classe 3 (autorisés par arrêté municipal) et sous réserve de leur bonne intégration dans le site ;
3. Aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermiques, ou éolienne) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

c) Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus

égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

d) **La reconstruction du bâti existant en zone inondable réduira obligatoirement la vulnérabilité des biens et des activités.** De même les aménagements légers ou temporaires en zone inondable tiendra compte de cet aléa (aires de stationnement, organisation de salons ou de spectacles, guinguettes...) sans l'aggraver.

ARTICLE VI : RAPPELS

- **l'édification de clôtures est soumise à autorisation** (sauf clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière) ;

- **les installations et travaux divers sont soumis à autorisation** lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- o Les parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
- o Les aires de stationnement ouvertes au public,
- o Les dépôts de véhicules recevant plus de dix unités,
- o Les garages collectifs de plus de dix caravanes,
- o Les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie dépasse 100m² et dont le dénivelé est supérieur à 2 mètres.

- **les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;**

- **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés** (sauf plan de gestion, et coupe de dépressage visée par arrêté préfectoral) ;

- **les démolitions sont soumises à permis de démolir** en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles concernent des éléments du patrimoine remarquable recensés au titre du L.123.1.7 et dans les périmètres de protection des Monuments Historiques ;

- Tous les permis de construire situés dans le **périmètre de protection des monuments historiques** doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité auquel cas il est émis un avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

- **Les règles de débroussaillage** imposées par la loi n°2001-602 du 9/07/2001 devront être respectées.

En résumé, il s'agit de couper les plantes herbacées, les arbustes, élaguer les branches basses et éliminer les végétaux ainsi coupés (déchetterie, ...).

Le débroussaillage incombe à celui qui crée le risque : le propriétaire ou son ayant droit ou le locataire non saisonnier d'un terrain bâti ou à bâtir.

Il est obligatoire dans un rayon de 50m minimum autour des constructions.

(Renseignements complémentaires auprès de la mairie)

- En application de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme, **une zone de protection sanitaire de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos** figure sur les plans de zonage du PLU de la commune d'Ayguemorte les Graves.

Dans cette zone de protection (concernant les zones A, N et UD), « **les constructions** et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols » sont **interdits ou soumis à des conditions spéciales.**

(Renseignements complémentaires auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux)