

Compatibilité dispositions d'Urbanisme

PIECE 5



TABLE DES MATIERES

1	LE PLAN LOCAL D'URBANISME	4
1.1	Zone d'implantation de la déchèterie	4
1.1.1	Occupations et utilisation du sol admises sous conditions	4
1.1.2	Occupations du sol interdites	5
1.1.3	Conditions de l'occupation du sol – Accès et voirie	5
1.1.4	Conditions de l'occupation du sol – Desserte par les réseaux	6
1.1.5	Conditions de l'occupation du sol – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	7
1.1.6	Conditions de l'occupation du sol – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8
1.1.7	Conditions de l'occupation du sol – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique	8
1.1.8	Conditions de l'occupation du sol – Aspect extérieur	8
1.1.9	Conditions de l'occupation du sol – Stationnement	8
1.1.10	Espaces boisés classés – espaces libres et plantations	8

Ce document synthétise les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune de Nissan, pour le terrain concerné par l'agrandissement.

En annexe à ce document est joint un certificat d'urbanisme, émettant un avis favorable au projet d'extension de la déchèterie de Nissan ainsi que la modification n°1 du PLU approuvée par délibération du 23 mai 2017.

1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Source : Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Nissan-Lez-Ensérune modifié le 23 mai 2017.

1.1 Zone d'implantation de la déchèterie

La déchèterie est implantée sur la zone A du PLU de la commune de Nissan.

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel économique de terres agricoles. Cette zone est réservée en priorité à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation du sol.

1.1.1 *Occupations et utilisation du sol admises sous conditions*

Sont admises sous conditions, dans toutes les zones :

- Les affouillements ou exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- Les constructions techniques de protection des dispositifs d'irrigation sous conditions d'une hauteur maximale de 1,80m et d'une surface maximale de 2mx2m.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques qui y sont liés
- Les constructions techniques de protection des dispositifs d'irrigation sous conditions.

Sont admises sous conditions, en zones A :

- Pour les domaines à vocation d'habitat : Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserves :
 - Dans la limite de 30% de la SHON (surface hors œuvre nette) existante
 - Et ne conduise pas à créer un logement supplémentaire
- Dans le cadre d'une activité agricole, pour les exploitations existantes à la date du PLU : La construction nouvelle de bâtiments d'exploitation à proximité immédiate des bâtiments existants du domaine (dans un rayon de 200m de l'exploitation existante) et dont la surface et le nombre devront être cohérents avec les besoins de l'exploitation. En termes de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation agricole avérée, la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes :
 - Dans la limite de 5 par exploitation et dans la limite de 150 m² au total. Cette création de gîtes peut être comprise à l'intérieur du volume bâti existant ou dans un rayon de 200 m autour de l'exploitation existante initiale à la date du PLU

Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...) dans le style mas viticole.

1.1.2 *Occupations du sol interdites*

Sont interdites :

- Les extensions à vocation d'habitat sous toutes les formes, sauf un logement de fonction dans le secteur dévolu aux exploitations équestres.
- La construction de toutes sortes de maisons légères démontables ou non
- La transformation en habitation d'abris ou autres bâtiments de toute nature
- Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- Les carrières

1.1.3 *Conditions de l'occupation du sol – Accès et voirie*

1.1.3.1 ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes départementales désignées sur les plans.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

1.1.3.2 VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

1.1.4 Conditions de l'occupation du sol – Desserte par les réseaux

1.1.4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

L'ARS précise :

« Toute construction doit être raccordée au réseau public existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage privé particulier pourra être autorisée sous réserve de conformité à la réglementation en vigueur, cela implique notamment que :

- *la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,*
- *la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.*

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue. »

Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique. »

1.1.4.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur A(1) :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Dans les autres secteurs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

1.1.4.3 ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

1.1.4.4 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain non raccordable au réseau public d'eau potable ou d'assainissement doit, pour être aménageable, présenter des caractéristiques compatibles avec les prescriptions du règlement Sanitaire Départemental et de l'autorité sanitaire.

1.1.5 *Conditions de l'occupation du sol – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- En bordure de la RD 609, en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 75m de l'axe de la voie est imposé
- En bordure des voies départementales, un recul de 15 m/axe est imposé
- En bordure des voies communales, un recul de 10 m/axe est imposé.

1.1.6 Conditions de l'occupation du sol – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées à 5m au moins des limites séparatives.

1.1.7 Conditions de l'occupation du sol – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

1.1.8 Conditions de l'occupation du sol – Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées. La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site (couleurs sourdes, teintes claires interdites).

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60m surmonté d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40m.

La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. Les clôtures en limites séparatives doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40m.

1.1.9 Conditions de l'occupation du sol – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

1.1.10 Espaces boisés classés – espaces libres et plantations

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

2 MODIFICATION N°1 DU PLU

La modification n°1 du PLU a été lancée par délibération le 23 septembre 2014. Elle portée sur la modification du périmètre de 500m autour de l'église Saint-Saturnin et du bâtiment accolé en vue de créer un nouveau périmètre de protection autour de ces monuments historiques classé et inscrits.

L'enquête publique réalisée du 20 février 2017 au 23 mars 2017 inclus n'a fait l'objet d'aucune observation.

Le conseil municipal a alors approuvé par délibération du 23 mai 2017, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Nissan lez Ensérune.

Elle sera effective au 23 juillet 2017.

Les parcelles concernées par le projet de réhabilitation et d'agrandissement de la déchetterie de Nissan lez Ensérune sont en dehors du périmètre.