

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Verdun sur Garonne.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A) un certain nombre de périmètres :

- * les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- * les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

B) les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- * les servitudes d'utilité publique citées aux articles L.151-43 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- * les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- * d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (arrêté préfectoral pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres) ;
- * les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L.562-2 du code de l'environnement ;

De plus, quatre servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

Des espaces boisés classés (articles L.113-1 et L.113-2, R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme) ;

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;

Des éléments de paysage identifiés à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;

Des secteurs de mixité sociale au titre des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

Les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- L'article R.111-2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- L'article R.111-4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- L'article R.111-20 relatif à l'avis de la CDPENAF ;
- L'article R.111-21 relatif à la densité des constructions ;
- L'article R.111-22 relatif à la surface de plancher des constructions ;
- Les articles R.111-23 et R.11-24 relatif aux performances environnementales et énergétiques ;
- L'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement
- L'article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement ;
- L'article R.111-27 relatif à 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.

Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code Civil, le Code Forestier, le Code Minier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique, le Code de l'environnement et le Règlement Sanitaire Départemental.

En particulier, l'article L.224-2 aliéna 4 du code de l'environnement qui prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Les ZPPAUP (et les AVAP) ont été transformés en « Sites Patrimoniaux Remarquables » (SPR) par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 par son article 112.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones agricoles, N pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme.

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Elles doivent faire l'objet d'une décision expresse et motivée conformément aux dispositions des articles A 424-1 et A 424-2 du Code de l'Urbanisme.

4.2 - 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 de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...);
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – ELEMENTS DE PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le P.L.U. identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le P.L.U. seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

ARTICLE 6 BIS – LES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones agricoles, le règlement a désigné des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L113-1 et articles R113-1 et R113-2, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

① LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

② LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME :

Dans les secteurs reportés et délimités sur les documents graphiques, toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devra affecter au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

ARTICLE 9 – DEFINITIONS

9.1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont (articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme) :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation (logement, hébergement) ;
- Commerce et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques) ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition)

9.2 - TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

9.3 - SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (S.D.P.C.) ET EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

- **Surface de Plancher** conformément à la définition de l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme,
- **Emprise au sol** conformément à la définition de l'article R* 420-1 du Code de l'Urbanisme,

9.4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'à l'éégout ou l'acrotère. Dans les secteurs d'OAP (UB et AU, opposables aux tiers selon un rapport de compatibilité), les hauteurs devront être compatibles avec les principes définis de manière spécifique en fonction des contextes.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

ARTICLE 10 – RECOMMANDATIONS

10.1 - ESPACES LIBRES, STATIONNEMENT

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

10.2 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
- Dégagement : 5 mètres.
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
- Angle par rapport à la voie : 45° ;
- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;

- Dégagement : 4 mètres.
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
- Longueur : 5,50 mètres ;
- Largeur : 2,20 mètres ;
- Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones. Dans les secteurs d'OAP (UB et AU, opposables aux tiers selon un rapport de compatibilité), les normes de stationnement devront être compatibles avec les principes définis de manière spécifique en fonction des contextes.

10.3 - ENTREE CHARRETIERE

Un seul accès véhicule et une seule entrée charretière (aménagement du trottoir par un "passage bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande. Dans les secteurs d'OAP (UB et AU, opposables aux tiers selon un rapport de compatibilité), les entrées/accès devront être compatibles avec les principes définis de manière spécifique en fonction des contextes.