



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LIMOUXIN

**SITE : DECHETTERIE DE
ST MARTIN**

PJ n°4 :

**Compatibilité des activités
projetées avec l'affectation des
sols**

Affaire suivie par : Lucie HOUTMANN
Tél : +33(0)6.34.60.33.78
Mail : lucie.houtmann@dekra.com

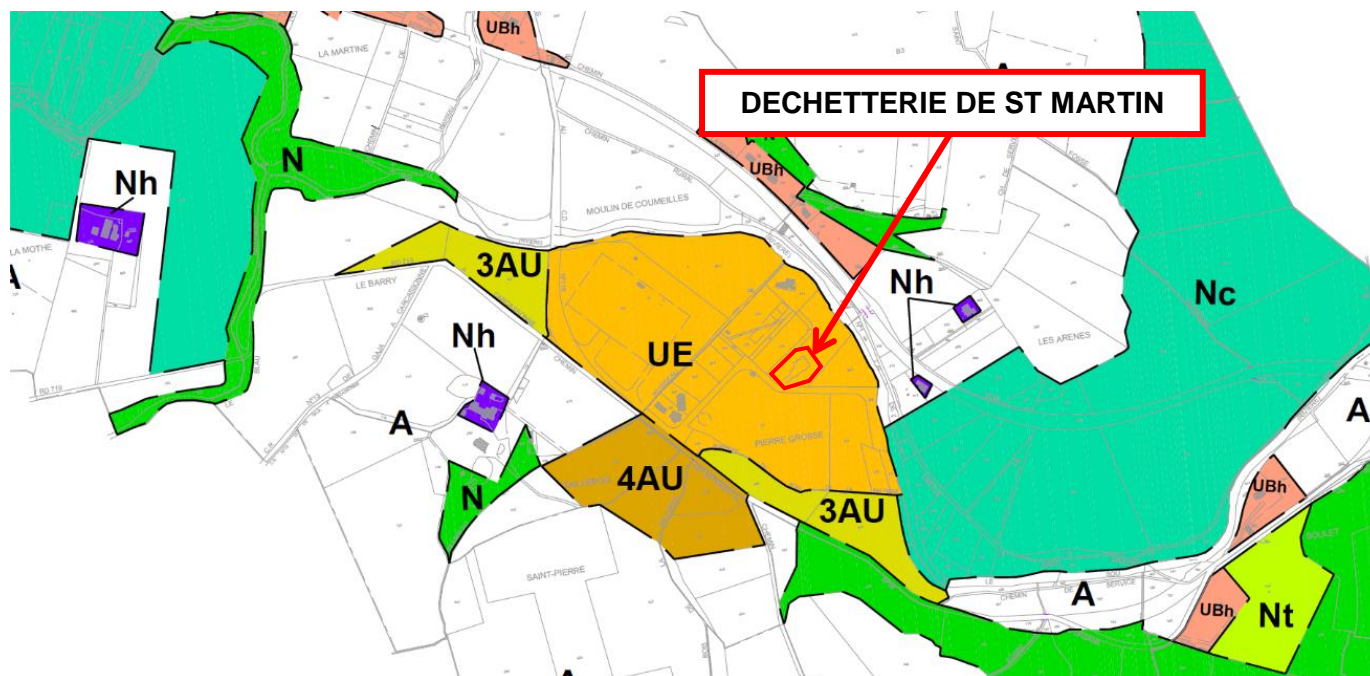
Date de rédaction : Juin 2022

Référence DEKRA : 53755001

Version 2

Le site de la DECHETTERIE DE ST MARTIN est règlementé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Martin-de-Villereglan. Ce PLU a été approuvé par la préfecture de l'Aude le 17 septembre 2008. La compatibilité avec le règlement écrit et de la cartographie (légende agrandie) est détaillée ci-après.

➤ **Extrait du règlement cartographique :**



DEPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de SAINT-MARTIN-DE-VILLEREGLAN

PLAN LOCAL D'URBANISME
PLAN DE ZONAGE MODIFIE 1/5000

Pièce n°4

PLU approuvé le 21 novembre 2008
Modification n° 1 approuvée le 10 novembre 2010
Modification n° 2 approuvée le 08 juillet 2013

LEGENDE :

ZONE URBAINE UA	ZONE NATURELLE N
ZONE URBAINE UB	ZONE NATURELLE DE CARRIERE
ZONE ECONOMIQUE UE	ZONE NATURELLE POUVANT ACCUEILLIR DES ACTIVITES DE LOISIRS
ZONE A URBANISER 1AU A VOCATION D'HABITAT	ZONE NATURELLE Nn
ZONE A URBANISER 2AU BLOQUEE A VOCATION D'HABITAT	ZONE AGRICOLE A
ZONE A URBANISER 3AU A VOCATION ECONOMIQUE	CHANGEMENT DE DESTINATION AUTORISE
ZONE A URBANISER 4AU BLOQUEE A VOCATION ECONOMIQUE	EMPLACEMENTS RESERVES

ECHELLE : 1 / 5000

ATLAS
Agence d'Urbanisme
Conseil et Collaboratif

La DECHETTERIE DE ST MARTIN est située en zone économique UE. La zone UE délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments liés à la destination de la zone, destinés à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

Les installations du site sont compatibles avec le PLU.

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) – Commune de Saint-Martin-de-Villereglan

Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UE

Article UE 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2 ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les villages de vacances et les gîtes ruraux ;
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Toute construction à au moins de 7 mètres des crêtes des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert. Cette distance pourra être augmentée au cas par cas si nécessaire.

Article UE 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés les bâtiments à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par entreprise.

La S.H.O.N. réservée à l'habitation ne pourra pas excéder 50% de la S.H.O.N. totale du terrain, sans pouvoir excéder 200 m².

Le logement ainsi créé devra être obligatoirement intégré au bâtiment d'exploitation. La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, soit 3 mètres minimum.

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

De plus lorsque que le terrain est à proximité d'une route départementale, les accès seront limités, voir regroupés, et ceux donnant sur les voies communales privilégiés.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

En agglomération, la création d'accès devra être privilégiée depuis les voies communales si la topographie le permet ou si les conditions de sécurité sont réunies. A défaut, un nouvel accès par unité foncière pourra être accordé sur route départementale, sous réserve que celui-ci soit sécurisé et après obtention d'une permission de voirie.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes à mobilité réduite.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

Dans toutes les zones situées hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle ou être coulissante, et sera proscrite sur la chaussée d'une route départementale.

Rappel : tous les accès à une route départementale sont soumis à la délivrance d'une permission de voirie.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable :

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel sera obligatoirement réalisé par le constructeur en conformité avec les règlements en vigueur.

Les eaux résiduaires doivent être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter au moyen de la mise en place d'une installation de pré-traitement et de traitement (épendage).

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et dans les exutoires naturels.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires

au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération envisagée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées dans les sols. Pour ce faire, il pourra être intégré un système de récupération des eaux de pluies.

Toutefois, si la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur prévu à cet effet, tout en respectant le débit du réseau existant.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en oeuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement des eaux.

4. Electricité et téléphone :

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La surface minimale des terrains constructibles, en cas d'assainissement autonome est fixée à 1500m² par construction. Cette limite peut fluctuer en plus ou en moins en fonction de la qualité géomorphologique du terrain concerné. L'analyse géomorphologique des terrains peut être consultée dans le schéma d'assainissement annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

Toutefois, pour les limites confrontant les RD 19 et RD 318, les constructions seront implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15,00 mètres.

Rappel : Hors agglomération, le Département préconise un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route.

Rappel : Les affouillements et exhaussements des sols autorisés devront être implantés à une distance de 5 mètres de la limite du domaine public départemental, augmentée de 1 mètre par mètre de hauteur d'excavation ou d'exhaussement.

Article UE 7 - Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres de la limite séparative. Toutefois une implantation différente des constructions peut être imposée ou autorisée en fonction de la nature et de la situation du projet pour, notamment, des raisons architecturales, paysagères, sanitaires, de salubrité, de sécurité ou liées à la configuration des parcelles afin d'améliorer l'intégration dans le site les constructions et leurs compositions générales.

Des exceptions pourront être autorisées pour les constructions annexes ainsi que pour des retraits ou avancées ponctuels de façade, adossement à un bâtiment existant ne respectant pas le recul imposé.

Article UE 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article UE 9 - Emprise au Sol

NEANT

Article UE 10 - Hauteur des Constructions

NEANT

Article UE 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 100 m² de surface hors oeuvre brute de construction.

Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Une bande de terrain devra obligatoirement être aménagée en bordure de voie et devra être plantée d'essences arbustives, à l'exception des emprises permettant l'accès aux voies.

Article UE14 - Coefficient d'Occupation des Sols

NEANT