

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VILLENEUVE MINERVOIS

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4

REGLEMENT ECRIT

Pièce 4

Tampon de la Commune	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
28, Impasse Jean André RIXENS
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PLU APPROUVE :	25 mars 2013
DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 :	15 mars 2022
ENQUETE PUBLIQUE :	Du 24 juillet 2023 au 25 août 2023
APPROBATION :	13 novembre 2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION.....	4
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR.....	5
ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	5
ARTICLE 7 CLOTURES.....	5
ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	5
ARTICLE 9 RAPPELS GENERAUX	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	53

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Et s'il y a lieu :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - . Les zones d'aménagement différé
 - . Le droit de préemption urbain
 - . Les zones d'aménagement concerté
 - . Les plages d'étude (périmètre de travaux publics)
 - . Les périmètres sensibles
 - . Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Uar, Ub, Ubr Uxa, Uxar, Uxb, Uxbr ULar et ULb) ;
- des zones à urbaniser (AUt, AU1, AU2, AU2r et AU0) ;
- des zones naturelles (N, Nr, Nhr, NL et NLr) ;
- des zones agricoles (A et Ar) ;
- les emplacements réservés.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur tout le territoire communal comme prévue dans la délibération en date du 2 novembre 2009.

ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article R 425-31, tous les dossiers de permis concernant des travaux mentionnés à l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article 4-4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

ARTICLE 7 CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation dans les secteurs sur le territoire communal comme prévue dans la délibération en date du 2 novembre 2009.

ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

ARTICLE 9 RAPPELS GENERAUX

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est le noyau ancien de la commune. Cette zone s'organise autour d'un espace bâti urbain implanté en continuité le long des rues et regroupé en îlots urbains.

C'est une zone urbaine centrale à forte densité correspondant au centre ancien, interdite à toutes constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat non nuisant, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité.

Cette zone comprend :

- Une zone Uar qui est soumise au PPRI et reste de ce fait soumise aux prescriptions de ce document.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.

Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone Uar est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

La zone Uar étant concernée par les zones RI1, RI2, RI3 et RI4 du PPRI, elle devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone. A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Une demande de renseignement sera demandée par la commune au fournisseur avant tout accord.

Défense incendie

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017- 06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;

- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.

La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres ;
- largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- pente inférieure à 10% ;
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement défini par le front bâti existant.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne peut excéder R+2, sans dépasser 9m à l'égout du toit.

Les projets sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui présentent une hauteur supérieure, pourront conserver la hauteur d'origine de la construction.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

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.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions de type contemporain sont autorisées.

Les caractéristiques de l'architecture ancienne seront conservées (génoises, corniches, baies anciennes...).

2 – Dispositions particulières

Les Toitures

Hors bâtiments annexes et toitures plates, les couvertures des constructions seront de type tuiles de forme arrondie de teinte vieillie.

Les panneaux solaires et photovoltaïques, devront être intégrés à la toiture.

Hors bâtiments annexes et toitures plates, les couvertures seront à rampants et devront se situer entre 25% et 40 %.

Les souches de cheminées seront enduites.

Les murs et parements

- Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc.) ne sera employé à nu.

Pour les teintes, une palette des couleurs est consultable en Mairie.

Les menuiseries

Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant ou présenter un style contemporain.

Les menuiseries neuves seront en bois, en acier ou en aluminium laqué.

Les volets roulants sont autorisés mais les caissons ne seront pas visibles de l'extérieur (mise en place de lambrequin par exemple)

Les volets à la Française existants seront conservés.

Balcons et Ferronneries

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis.

Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Clôtures

Les clôtures font parties d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.

La hauteur de ces clôtures sera d'au moins 1 mètre sans excéder 2 m en mur maçonné.

Dans la zone Uar, les clôtures devront être conformes aux prescriptions du PPRI.

Les commerces :

Rappel : les enseignes sont soumises à autorisation.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se référer à l'arrêté municipal en vigueur

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE Ua 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment.

En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

La zone Ub comprend une zone Ubr qui est soumise au risque inondations et reste de ce fait soumise aux prescriptions de ce document.

Dans cette zone Ubr, et uniquement pour les lots destinés à de l'habitat individuel, un seul logement sera autorisé.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

Les installations classées, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les abris de jardin en bois restent autorisés en dessous de 20 m².

La zone Ubr est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

La zone Ubr étant concernée par les zones RI1, RI2, RI3 et RI4 du PPRI, elle devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Rappel

Les reculs des constructions, hors agglomération, devront être conformes aux dispositions du règlement départemental de voirie.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à la charge du propriétaire conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

Une demande de renseignement sera demandée par la commune au fournisseur avant tout accord.

Défense incendie

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017- 06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.

La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres ;
- largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- pente inférieure à 10% ;
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, sans pouvoir être à moins de 3 mètres de l'alignement.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des routes départementales.

Les portails et les garages devront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée (habitation individuelle, collectifs...).

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

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en limite séparative sont interdites.

Le retrait doit être égal à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3m, pourront être admis sans tenir compte de la règle ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 8,50m (R+1) pour de l'habitation individuelle et 9,50m (R+2) pour les logements collectifs ou publics.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 – Dispositions particulières

Toitures

Hors bâtiments annexes et toitures plates :

La pente sera comprise entre 25 et 40 %.

Le matériau de couverture sera la tuile de forme arrondie. Les panneaux solaires et photovoltaïques seront intégrés à la toiture.

Menuiseries

Les caissons de volets roulants sont interdits en saillies.

Teintes

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les menuiseries seront de préférence peintes ou lasurées, sauf pour celles en PVC ou aluminium.

Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades. Une palette des couleurs est consultable en Mairie.

Clôtures sur rue

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,60 mètre comportant un mur bahut de 60 cm maximum.

La partie bâtie des clôtures sera obligatoirement enduite, la teinte devra être identique à celle de la façade du bâtiment principal.

En zone Ubr : Les clôtures seront d'une hauteur unique de 1,60m et devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,20m surmonté d'un grillage, afin de respecter la réglementation du PPRI en vigueur.

Les clôtures pourront également être composées d'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique. Les clôtures végétales ne devront pas dépasser 2 mètres.

Annexes

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

En zone Ubr : Elles devront respecter la réglementation en vigueur à l'article Ub7 ci-dessus. Pour les façades et menuiseries, une palette des couleurs est consultable en Mairie.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Logement

- Deux places de stationnement par logement sur la propriété privée.

En zones Ubr : Une des deux places sera obligatoirement ouverte sur voie. Le portail devra être implanté en retrait de 5m depuis la rue.

Pour les logements à vocation sociale (HLM, conventionnement ANAH, Etat...) :

- Entre 0.5 et 1 place de stationnement par logement.

Pour les lotissements : 1 place de stationnement public devra être prévu par lot.

Constructions à usage d'activités économiques

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces

- Par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Pour 1 chambre d'hôtel.
- Pour 5 places de restaurant.

Concernant le stationnement des vélos, des emplacements spécifiques (stationnement couvert ou dispositif d'attache...) pourront être demandés selon l'importance du projet.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doit être végétalisée (jardin, arbres de hautes tiges).

En lotissement ou opérations d'ensemble, les aires de stationnement publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE Ub 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment.

En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux est équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Cette zone comprend plusieurs sous secteurs :

- Uxa : zone artisanale et d'habitat ;
- Uxar : zone artisanale et d'habitat soumise au risque inondation ;
- Uxb : zone à vocation artisanale, commerciale et industrielle.
- Uxbr : zone à vocation artisanale, commerciale et industrielle soumise au risque inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles listées à l'article Ux2

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en Uxa

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes.

Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activité industrielles et artisanales et les constructions à usage d'habitation.

Sont admis en Uxb

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes.

Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activité industrielles et artisanales.

Les zones Uxar et Uxbr sont comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et restent de ce fait soumises aux prescriptions contenues dans ce document.

La zone Uxar étant concernée par la zone RI3 et la zone Uxbr par les zones RI1, RI2, RI3 et RI4 du PPRI, elles devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'emprise des voies devra être de minimum 4 mètres.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Rappel

Les reculs des constructions, hors agglomération, devront être conformes aux dispositions du règlement départemental de voirie.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'activité ou d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

Une demande de renseignement sera demandée par la commune au fournisseur avant tout accord.

Défense incendie

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017- 06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.

La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres ;
- largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- pente inférieure à 10% ;
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toutes les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit à 3 mètres de la limite de propriété.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

Les portails pourront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie. Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.

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

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne peut excéder 9m à l'égout du toit.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

En zone Uxa

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

Dans les autres zones

Les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE Ux 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE Ux 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE Ux 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment.

En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UL est une zone équipée à vocation d'activités, de sports de loisirs et de tourisme.

Cette zone comprend deux sous zones :

- Une zone ULar destinée au complexe aux loisirs sportifs et culturels.
- Et une zone ULb à vocation touristique, de loisirs et d'habitat (habitation existante).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles listées à l'article UL2

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS**En ULar :**

- Les activités de type sportif, culturel, associatif etc.
- La construction et l'extension des constructions existantes est admise, si elles sont liées aux activités sportives, culturelles et associatives.

La zone ULar est entièrement comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

La zone ULar étant concernée par les zones RI1 et RI3 du PPRI, elle devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

En ULb :

- Les constructions liées aux activités de loisirs et de tourisme (style constructions légères).
- L'extension et les annexes liées à l'habitation existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'emprise des voies devra être de minimum 4 mètres.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'activité ou d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

Une demande de renseignement sera demandée par la commune au fournisseur avant tout accord.

Défense incendie

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017- 06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

de plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.

La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres ;
- largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- pente inférieure à 10% ;
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Toute nouvelle construction devra être implantée à minimum 3 mètres de la voie.

Les portails et les garages devront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

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

Non règlementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En ULb : la hauteur maximale des constructions est de R+1.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment.

En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone est destinée principalement à l'implantation d'activités touristiques.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUt1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions à usage industriel et agricole.

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE AUt2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les infrastructures légères de loisirs.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les constructions à usage d'habitation touristique

Les constructions à usage d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site.

Les infrastructures et les constructions liées aux activités de tourisme et de loisirs (blocs sanitaires, parkings, etc.).

Les Habitations Légères de Loisirs à vocation touristique, implantées dans le cadre d'un parc résidentiel de loisirs (PRL).

Les aires de jeux et de loisirs.

Les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en termes de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.

La reconstruction à l'identique de bâtiment.

Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les annexes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUt3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'emprise des voies devra être de minimum 4 mètres.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des

accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Rappel

Les reculs des constructions, hors agglomération, devront être conformes aux dispositions du règlement départemental de voirie.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE AUt4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'activité ou d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Electricité –Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

Défense incendie

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017- 06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;

- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.

La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres ;
- largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- pente inférieure à 10% ;
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

Electricité – téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE AUt5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE AUt6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées à 5 mètres de l'emprise des voies communales. Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les annexes d'habitations.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

Rappel :

Les véhicules pourront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des routes départementales. Les portails devront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie. Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la

parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.

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

ARTICLE AUt7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une 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 m.

ARTICLE AUt8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUt9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUt10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- Pour les constructions à usage de logement : 6 mètres à l'égout du toit.
- Pour les annexes autorisées : 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AUt11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé ou n'est 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.

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

Toitures

Les toitures des constructions principales seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans le même matériau d'aspect Identique ou similaire à ceux de la construction principale.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Clôtures

Les clôtures sur rue

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

ARTICLE AUt 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUt 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUt 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE AUt 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée. L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE AUt 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment.

En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU1 est une zone à urbaniser qui compte les réseaux publics en limite, mais dont les futurs lots à bâtir ne sont pas encore viabilisés.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la viabilisation des lots suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AU1 se situe en périphérie de la zone pavillonnaire Ub. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1/1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions de bâtiments agricoles ou à usage forestier.

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'urbanisation de la zone.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

Le stationnement isolé de caravanes sans autorisation temporaire, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales.

Les activités professionnelles diverses.

ARTICLE AU1/2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les logements sont autorisés et fur et à mesure de la viabilisation des lots, sous le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1/3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent correspondre aux principes des orientations d'aménagement et de programmation.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Rappel

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de

voirie auprès du Département.
Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

ARTICLE AU1/4 ACCES ET VOIRIE

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à la charge du propriétaire conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. En cas de difficultés de mise en œuvre, se rapprocher des services en charge de la GEPU au sein de Carcassonne Agglo afin de définir les modalités de gestion appropriées.

Electricité –Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain sera obligatoire. Une demande de renseignement sera demandée par la commune au fournisseur avant tout accord.

Défense incendie

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017- 06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.

La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres ;
- largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- pente inférieure à 10% ;
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

ARTICLE AU1/5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU1/ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, sans pouvoir être à moins de 3 mètres de l'alignement.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des routes départementales.

Les portails pourront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.

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

ARTICLE AU1/7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait des constructions doit être égal à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE AU1/8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1 / 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU1 / 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 8,50m (R+1) pour de l'habitation individuelle et 9,50m (R+2) pour les logements collectifs ou publics.

ARTICLE AU1 / 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- L'unicité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.

Dispositions particulières :

Toitures

Hors bâtiments annexes et toitures plates :

- La pente sera comprise entre 25 et 40 %.
- Le matériau de couverture sera la tuile de forme arrondie. Les panneaux solaires et photovoltaïques seront intégrés à la toiture.

Menuiseries :

Les caissons de volets roulants sont interdits en saillies.

Teintes

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les menuiseries seront de préférence peintes ou lasurées en harmonie, sauf pour celles en PVC ou aluminium.

Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Une palette des couleurs est consultable en Mairie.

Clôtures sur rue

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,60 mètre comportant un mur bahut de 60 cm maximum.

Les clôtures seront enduites, la teinte devra être identique à celle de la façade du bâtiment principal.

Les clôtures pourront également être composées d'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

Les clôtures végétales ne devront pas dépasser 2 mètres.

Annexes

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Pour les façades et menuiseries, une palette des couleurs est consultable en Mairie.

ARTICLE AU1 / 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé.

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Logement

- Deux places de stationnement par logement sur la propriété privée.

Pour les logements à vocation sociale (HLM, conventionnement ANAH, Etat...) :

- Entre 0.5 et 1 place de stationnement par logement.

Pour les lotissements : 1 place de stationnement public devra être prévu par lot.

Constructions à usage d'activités économiques :

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces. ;
- Par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Pour 1 chambre d'hôtel.
- Pour 5 places de restaurant.

Concernant le stationnement des vélos, des emplacements spécifiques (stationnement couvert ou dispositif d'attache...) pourront être demandés selon l'importance du projet.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU1 / 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doit être végétalisée (jardin, arbres de hautes tiges).

En lotissement ou opérations d'ensemble, les aires de stationnement publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 / 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE AU1/15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE AU1/16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment.

En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU2 se situe en périphérie de la zone pavillonnaire Ub. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la viabilisation des lots suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2/1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE AU2/2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

Les installations classées, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les abris de jardin en bois restent autorisés en dessous de 20 m².

Zone AU2r : Une partie de cette zone est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2/3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Rappel

Les reculs des constructions, hors agglomération, devront être conformes aux dispositions du règlement départemental de voirie.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE AU4/4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à la charge du propriétaire conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. En cas de difficultés de mise en œuvre, se rapprocher des services en charge de la GEPU au sein de Carcassonne Agglo afin de définir les modalités de gestion appropriées.

Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain est obligatoire.

Une demande de renseignement sera demandée par la commune au fournisseur avant tout accord.

Défense incendie

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017- 06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.

La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres ;
- largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- pente inférieure à 10% ;
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

ARTICLE AU2/5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE AU2/6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, sans pouvoir être à moins de 3 mètres de l'alignement.

Les piscines doivent être réalisées en retrait de l'alignement, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des routes départementales.

Les portails et les garages devront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée (habitation individuelle, collectifs...).

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

ARTICLE AU2/7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

En ce qui concerne les annexes, elles peuvent être implantées dans une seule des limites séparatives et devront avoir une longueur maximum de 8 mètres.

Les toits plats sont autorisés.

Les piscines doivent être implantées en retrait de l'alignement, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres, pourront être admis sans tenir compte de la règle ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

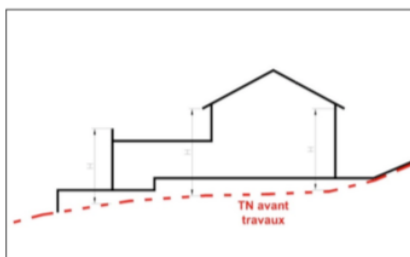
ARTICLE AU2/8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU2/9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU2/10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règles

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixé à :

- Secteur Arène Sud : Rez de chaussée ;
- Combelle Ouest : RDC sauf les lots 5 à 9, R+1 autorisé mais limité à 50 m² maximum habitable.

Les annexes doivent disposer d'une hauteur maximale de 3,5 mètres.

ARTICLE AU2/11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

Les maisons à structure en bois sont autorisées.

Les parements en bois sont interdits.

2 – Dispositions particulières :

Toitures

La pente sera comprise entre 25 et 40 %.

Le matériau de couverture sera la tuile de forme arrondie

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront intégrés à la toiture.

Les toits plats sont interdits sauf pour les annexes.

Menuiseries

Les caissons de volets roulants sont interdits en saillies.

Teintes

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les menuiseries seront de préférence peintes ou lasurées, sauf pour celles en PVC ou aluminium.

Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Une palette des couleurs est consultable en Mairie.

Clôtures sur rue

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre comportant un mur bahut de 60 cm maximum surmonté d'un grillage.

La partie bâtie des clôtures sera obligatoirement enduite, la teinte devra être identique à celle de la façade du bâtiment principal.

Les clôtures devront également être composées d'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

Les clôtures végétales ne devront pas dépasser 2 mètres.

Clôtures en limite séparative

Elles disposeront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

La clôture pourra être réalisée :

- soit en grillage ;
- soit en mur maçonné ;
- soit en haie végétale (...).

Annexes

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Pour les façades et menuiseries, une palette des couleurs est consultable en Mairie.

ARTICLE AU2/12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé.

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Logement

- Deux places de stationnement par logement sur la propriété privée.

Pour les logements à vocation sociale (HLM, conventionnement ANAH, Etat...) :

- Entre 0.5 et 1 place de stationnement par logement.

Pour les lotissements : 1 place de stationnement public devra être prévu par lot.

Constructions à usage d'activités économiques :

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- Par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Pour 1 chambre d'hôtel.
- Pour 5 places de restaurant.

Concernant le stationnement des vélos, des emplacements spécifiques (stationnement couvert ou dispositif d'attache...) pourront être demandés selon l'importance du projet.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU2/13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doit être végétalisée (jardin, arbres de hautes tiges).

En lotissement ou opérations d'ensemble, les aires de stationnement publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2/14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE AU2/15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ARTICLE AU2/16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique.

Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment.

Les réseaux seront implantés en souterrain.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Cette zone ne pourra être ouverte que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

Cette zone comprend un secteur classé en AU0r, compris dans le périmètre du plan de

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU0/1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

Toute occupation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE AU0/6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

ARTICLE AU0/7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE AU0/14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend une zone Ar comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document. La zone Ar étant concernée par les zones RI1, RI2 et RI3 du PPRI, elle devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toute construction ou installation est interdites sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones A :

Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site ;
- Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques ;
- Les constructions et installations liées aux activités de diversification agricole et à l'agrotourisme, à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants de l'exploitation, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiées, et que l'activité de diversification soit accessoire à l'activité agricole ;
- Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à 100 mètres maximum des bâtiments techniques, sauf impossibilité foncière ou autre dûment justifiée. Dans tous les cas, ses habitations ne pourront être autorisées qu'après la construction des bâtiments techniques ;
- L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100 m d'une zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU), en anticipation de la règle de réciprocité ;
- Les constructions de bâtiments agricoles à usage d'élevage soumis au Règlement Sanitaire Départemental, doivent être situées à 50 mètres minimum des habitations de tiers à l'activité agricole ;
- Les constructions de bâtiments agricoles à usage d'élevage soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, doivent être situées à 100 mètres minimum des habitations de tiers à l'activité agricole ;
- L'extension mesurée des locaux d'habitation existants, à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher ;
- Les annexes (piscines, garage...) constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme, à condition d'être situées à moins de 25 mètres du bâtiment principal et d'être en harmonie avec ce dernier. La superficie de plancher est limitée à 30m² par annexe avec une superficie totale des annexes bâties limitée à 100m² ;

- Les extensions mesurées et l'aménagement des constructions existantes pour leur changement de destination en bâtiments liés aux activités de diversification et l'agrotourisme (locaux pour la vente de produits de la ferme ou la transformation de produits issus de l'activité agricole, gîtes ruraux...);
- Les extensions mesurées et l'aménagement des bâtiments existants liés à l'agrotourisme (gîtes ruraux ...).

Si le projet n'est pas nécessaire à une exploitation agricole ou forestière, sont uniquement autorisées l'adaptation et la réfection des bâtiments existants autres que les habitations.

L'extension des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) est autorisée, à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher.

De plus, l'extension devra être intégrée à l'environnement paysager et compatible avec le maintien du caractère naturel, pastoral et agricole du secteur.

Les annexes des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées, à condition de s'implanter dans un rayon de 25 mètres de l'habitation et d'avoir une emprise au sol d'au maximum 30 m².

Plusieurs annexes sont autorisées, mais chacune devra présenter une destination différente. La superficie de plancher totale des annexes bâties est limitée à 100m².

Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En zone Ar : en complément à la liste ci-dessus, toutes les formes d'occupation du sol comprises dans cette zone restent soumises au PPRI.

La zone Ar devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION II CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Rappel

Les reculs des constructions, hors agglomération, devront être conformes aux dispositions du règlement départemental de voirie.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet

dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE A4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Rappel : il n'y a pas d'obligation pour la municipalité de raccorder les futures constructions en l'absence de réseaux.

Ainsi, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, doivent être assurés par le propriétaire dans des conditions conformes aux règlements en vigueur

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Défense incendie

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017- 06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;

- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.

La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres ;
- largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- pente inférieure à 10% ;
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute nouvelle construction devra être implantée à minimum 3 mètres de l'alignement de la voie.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une 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 m.

Les constructions à usage d'élevage, doivent être implantées à 200 mètres des constructions urbaines et à urbaniser.

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau.

Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 10 mètres pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- L'unicité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.

2 – Nouvelles constructions à usage d'habitations :

Hors bâtiments annexes et toitures plates :

- La pente sera comprise entre 25 et 40 %.
- Le matériau de couverture sera la tuile de forme arrondie.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront intégrés à la toiture.

Menuiseries

Les caissons de volets roulants sont interdits en saillies.

Teintes

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les menuiseries seront de préférence peintes ou lasurées en harmonie, sauf pour celles en PVC ou aluminium.

Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Une palette des couleurs est consultable en Mairie.

Clôtures

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m.

Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

En zone Ar, la hauteur des clôtures est celle prescrite dans le règlement du PPRI.

Nouvelles constructions à usage technique :

Les constructions devront s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sera prise en compte.

Si pour des raisons techniques le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales.

Toiture

Hors toitures plates, la pente sera comprise entre 25 et 40 %.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Façade

Afin de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est fortement recommandé d'utiliser des matériaux et des techniques traditionnels.

Les façades en pierres apparentes, en enduit ou bardage bois devront s'intégrer à l'environnement bâti.

Les bardages devront être de « teinte mate » (les teintes brillantes et lasurées sont donc interdites).

Clôtures

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives.

Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m.

Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

En zone Ar, la hauteur des clôtures est celle prescrite dans le règlement du PPRI.

ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Rappel

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale. Les portails pourront être implanté en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnement pas sur la chaussée lors des

manœuvres d'entrée et de sortie.

Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.

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

ARTICLE A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales et de fonte de la neige sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée. L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend la zone naturelle de la commune qui regroupe les secteurs :

- A protéger en raison de la qualité de sites, des milieux naturels des paysages ;
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- A protéger pour conserver leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend les sous zones :

- Nr qui a les mêmes caractéristiques que la zone N mais elle est soumise au PPRI ;
- NL à vocation de loisirs ;
- NLr qui a les mêmes caractéristiques que la zone NL mais elle est soumise au PPRI.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations et constructions soumises à des conditions particulières et listées à l'article N-2 ci-après.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**En zone N :**

Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et si elles n'entravent ni la fonctionnalité écologique du milieu ni le passage de la faune à proximité immédiate, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agro pastorales ou forestières, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et si elles n'entravent ni la fonctionnalité écologique du milieu ni le passage de la faune à proximité immédiate :
 - Les bâtiments techniques (bâtiment de stockage ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.
 - Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente. L'habitation sera implantée à moins de 50 mètres des bâtiments techniques, sauf impossibilité foncière ou autre dûment justifiée. Dans tous les cas, ces habitations ne pourront être autorisées qu'après la construction des bâtiments techniques.
 - L'extension mesurée des locaux d'habitation existants, à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher.
- Les annexes (piscines, garage...) constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme, à condition d'être situées à moins de 25 mètres du bâtiment principal et d'être en harmonie avec ce dernier. La superficie de plancher est limitée à 30m² par annexe avec une superficie totale des annexes bâties limitée à 100m² ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (parking public, équipements d'information, aire de pique-nique...) ;
- Si le projet n'est pas nécessaire à une exploitation agro pastorale, forestière ou à des équipements collectifs et des services publics (comme énoncés aux alinéas ci-dessus), sont uniquement autorisées l'adaptation et la réfection des bâtiments existants autres que les habitations ;
- L'extension des habitations existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est autorisée, à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher. De plus,

l'extension devra être intégrée à l'environnement paysager et compatible avec le maintien du caractère naturel, pastoral et forestier du secteur ;

- Les annexes des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées, à condition de s'implanter dans un rayon de 25 mètres de l'habitation et d'avoir une emprise au sol d'au maximum 30 m². Plusieurs annexes sont autorisées, mais chacune devra présenter une destination différente. La superficie de plancher totale des annexes bâties est limitée à 100m² ;
- Les clôtures des constructions existantes sont autorisées ;
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En zone NL :

Les activités liées au développement de type loisirs pourront être autorisés.

En complément à la liste ci-dessus, Les zones Nr, et NLr sont comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et restent de ce fait soumises aux prescriptions contenues dans ce document.

En complément à la liste ci-dessus, les zones Nr, et NLr étant concernées par la zone RI3 du PPRI, elles devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Rappel

Les reculs des constructions, hors agglomération, devront être conformes aux dispositions du règlement départemental de voirie.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : il n'y a pas d'obligation pour la municipalité de raccorder les futures constructions en l'absence de réseaux.

Ainsi, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, doivent être assurés par le propriétaire dans des conditions conformes aux règlements en vigueur

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Défense incendie

La commune devra prendre en compte la défense contre l'incendie pour tout projet d'urbanisation sur le territoire conformément aux règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017- 06-13-01 du 4 juillet 2017).

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une de sécurité de 0,20 m ;
- pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle.

La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres ;
- largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- pente inférieure à 10% ;
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance de 3 mètres à la limite de propriété.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une 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 m.

Les constructions à usage d'élevage et d'activité forestière, doivent être implantées à 200 mètres des constructions U et AU.

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée

à 6 mètres à l'égout du toit pour les habitations, et 9 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments techniques.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) sont soumises aux mêmes règles de hauteur.

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En zone N :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- L'unicité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.

Nouvelles constructions à usage d'habitations :

Toitures

Hors bâtiments annexes et toitures plates :

- La pente sera comprise entre 25 et 40 %.
- Le matériau de couverture sera la tuile de forme arrondie.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront intégrés à la toiture.

Menuiseries

Les caissons de volets roulants sont interdits en saillies.

Teintes

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les menuiseries seront de préférence peintes ou lasurées en harmonie, sauf pour celles en PVC ou aluminium.

Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Une palette des couleurs est consultable en Mairie.

Clôtures

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives.

Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m.
Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

En zone Nr, la hauteur des clôtures est celle prescrite dans le règlement du PPRI.

Nouvelles constructions à usage technique :

Les constructions devront s'adapter à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sera prise en compte.

Si pour des raisons techniques le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales.

Toiture

Hors toitures plates, la pente sera comprise entre 25 et 40 %.

Dans le cas de toitures terrasses, leur végétalisation sera privilégiée.

Façade

Afin de préserver les caractéristiques anciennes de la commune, il est fortement recommandé d'utiliser des matériaux et des techniques traditionnels.

Les façades en pierres apparentes, en enduit ou bardage bois devront s'intégrer à l'environnement bâti.

Les bardages devront être de « teinte mate » (les teintes brillantes et lasurées sont donc interdites).

Clôtures

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives.

Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m.

Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

En zone Nr, la hauteur des clôtures est celle prescrite dans le règlement du PPRI.

En zone NL

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé ou n'est 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.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale. Les portails devront pourrnt être implanté en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnement pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.

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

ARTICLE N13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales et de fonte de la neige sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée. L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé