# Modification Simplifiée n°3 du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## COMMUNE DE MIREVAL

*Département de l'Hérault (34)*

4

## REGLEMENT



***Approbation du PLU :*** *DCM du 22 mars 2017*

***Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU :*** *DCM du 11 avril 2018*

***Approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLU :*** *DCM du 22 septembre 2021*

***Approbation de la Modification Simplifiée n°3 du PLU :*** *DCM du 31 août 2026*

**ADELE-SFI Urbanisme**
434 rue Etienne Lenoir
30900 NIMES
Tél : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

# SOMMAIRE

**LEXIQUE** 3

**TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** 11

**ZONE UA** 12
**ZONE UC** 21
**ZONE UD** 29
**ZONE UE** 36
**ZONE UP** 42

**TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** 48

**ZONE A** 49

**TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** 56

**ZONE N** 57

**ANNEXES DU REGLEMENT** 64

**ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME** 65

# LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois et décrets opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

**Activités artisanales**

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

**Activités industrielles**

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

**Annexe**

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,…). Les constructions à destination agricole, notamment, ne sont pas des annexes.

**Changement de destination et réduction de la vulnérabilité**

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements. Par rapport aux 4 catégories précédemment citées, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Établissements recevant des populations à caractère vulnérable > Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > locaux de stockage (soit a > b > c > d). Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

*A noter :*

*Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.*

*Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.*

**Construction**

Regroupe les bâtiments (même ceux ne comportant pas de fondation), les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne…).

**Contigu**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

**Destinations**

*La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (**elle est donc fournie à titre indicatif**).*

**Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation…;

**Bureaux :**

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

**Commerces :**

*Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- produits diététiques ;
- primeurs ;
- cafés et restaurants ;

*Equipement de la personne :

- chaussures ;
- lingerie ;
- sports ;
- prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;

*Equipement de la maison :

- brocante ;
- gros et petit électroménager ;
- gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
- quincaillerie ;
- tissus ;
- vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
- concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
- station essence ;

*Loisirs :

- sports hors vêtements (chasse, pèche, etc.) ;
- musique ;
- jouets, jeux ;
- librairie, bouquiniste, papeterie ;

*Divers :

- pharmacie hors CDEC ;
- tabac ;
- presse ;
- cadeaux divers ;
- fleuriste, graines, plantes ;
- horlogerie, bijouterie ;
- mercerie ;
- maroquinerie ;
- parfumerie ;
- galerie d'art ;
- animalerie

**Entrepôt** : stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc…

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

**Exploitation agricole**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

*Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

- terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

**Exploitation forestière**

**Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés…)

**Hébergement hôtelier**

**Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

**Emprise au sol**

D'après l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements».

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

**Emprise d'une voie**

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

**Établissement recevant des populations vulnérables**

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

**Établissement stratégique**

Établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

**Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20 $m^2$, 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

**Façades**

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

**Hauteur**

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie ;
- partie ajourée des acrotères ;
- souches de cheminées ;
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur) ;
- accès aux toitures terrasses.

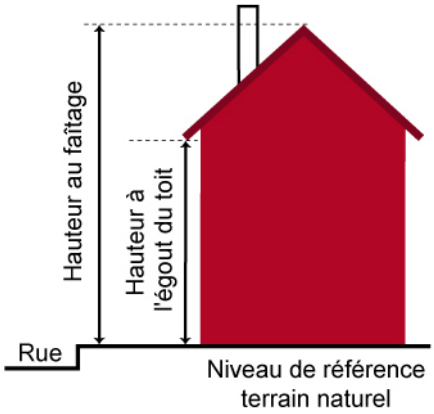
**Hauteur au faîtage*

La hauteur mesurée de la bordure du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

**Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)*

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous.




**Marge de recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances ;
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie) ;
- de ménager des vues ;
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue ;
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

**Piscines**

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,…).

**Plancher aménagé**

Ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

**Terrain naturel**

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

**Voie**

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

**Voie ouverte à la circulation générale*

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

**Voie privée*

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) la sépare de la voie publique.

**Zone refuge**

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.

Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.

Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.

Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

# TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA comprend un emplacement réservé spécifiquement dédié à la création d'un programme de logement locatif social (100%).

La zone UA est partiellement concernée par **le risque inondation** repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Mireval annexé au PLU.

La zone UA comprend également des éléments de patrimoine et de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 2,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU.

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 doivent respecter les dispositions règlementaires du PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU.

**Sont admises sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les opérations de constructions comportant plus de 6 logements ou plus de 400m² de surface de plancher devront intégrer au moins 30% de logements locatifs sociaux.
- Rappel : l'emplacement réservé n°12 repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) devra faire l'objet d'un programme de logements qui devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entrainent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

## REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

**ACCES**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

**VOIRIE**

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

## ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

**Eaux usées - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

**Eaux pluviales**

Tout projet doit respecter les principes de compensation de l'imperméabilisation à l'unité foncière et de rejet maitrisé dans le réseau pluvial public existant prévus par le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) joint en annexe du PLU (pièce n° 6.14).

Les projets devront respecter les prescriptions du SDGEP annexé au PLU, et plus particulièrement les prescriptions prévues pour chaque zone de ce schéma.

**Electricité – téléphone – télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou sous génoise.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique ne pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

**Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant : 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.

## ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

## ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue :**

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre en ordre continu. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction est attenant à un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 mètres (L ≥ H/2 ≥ 3 mètres).

**Au-delà de cette profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum, dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 mètres (L ≥ H/2 ≥ 3m).

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction de gabarit identique,
- Lorsque la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres,
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état,
- Lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

**Pour ce qui concerne les limites de fonds de parcelle :**

Dans tous les cas Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum, cette distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 mètres (L ≥ H/2≥ 3 mètres).

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'elles ne sont pas contigües, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport à la construction voisine située sur le même fond.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la superficie du terrain d'assiette.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures.

Toutefois, dans un souci de conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants : ainsi il pourra être admis une hauteur supérieure à condition que la hauteur à l'égout de la construction soit inférieure ou égale à celle de la construction mitoyenne existante la plus élevée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes…

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture pertinente et adaptée à l'architecture traditionnelle du centre du village en excluant tout pastiche et en respectant les prescriptions d'intégration architecturales édictées ci-dessous.

Lors de travaux sur les bâtiments existants, les éléments caractéristiques du centre ancien ; tels que portes, portails, fenêtres, barreaudages, grilles etc…, doivent être, dans la mesure du possible, conservés ou restaurés.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de conserver le caractère d'ensemble du centre d'ancien, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

**Toitures :**

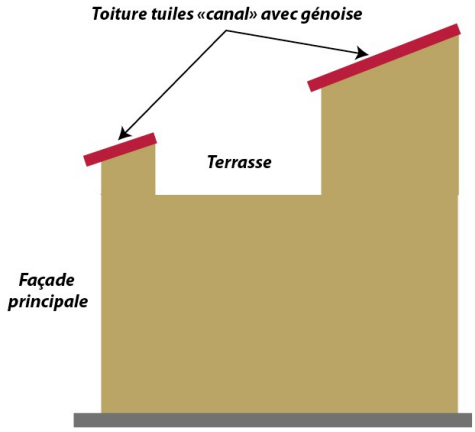
Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte claire.

Les versants de la toiture doivent présenter une pente dans le même sens que ceux des constructions existantes

Les toitures-terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les toitures-terrasses ne sont pas admises en façade sur voie.

En limite séparative des parcelles elles ne sont autorisées que si les autres dispositions règlementaires permettent qu'elles soient délimitées par une enceinte de 1,90 mètre de haut à partir du sol fini de la terrasse.




**Façades :**

Les percements sur la façade principale visible de la voie doivent être de proportion rectangulaire plus haute que large avec un ordonnancement en travées.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief.

La pose d'antenne parabolique ou de dispositif de type climatisation sur la façade principale visible de la voie est interdite à moins de dissimuler ces dispositifs dans des ouvrages adaptés à leur intégration.

**Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

**Matériaux proscrits :**

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être revêtus d'un parement ou d'un enduit, tel que les briques creuses, les agglomérés, etc..

**Lignes électriques :**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrains, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**Energies renouvelables :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple…) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture ou posés en légère surimposition sur la toiture, et de préférence implantés sur le versant de la toiture non visible depuis l'espace public.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

**Eléments de patrimoine et de paysage à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :**

Les éléments de patrimoine et de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux (ravalement de façade par exemple), il est notamment interdit de les détruire, masquer ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m$^2$ par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

**La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.**

**Il est exigé :**

Pour les constructions destinées à l'habitat : une place de stationnement par tranche 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les logements locatifs sociaux (règle spécifique) : 0,5 place de stationnement par logement locatif social,

Pour les constructions destinées aux bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 75 m$^2$ : il n'est pas demandé de places de stationnement.

Pour les constructions destinées aux bureaux dont la surface de plancher est supérieure à 75 m$^2$ : une place de stationnement par tranche 60 m² de surface de plancher.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

**Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m$^2$ par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

**Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.**

**Eléments de patrimoine et de paysage à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :**

Les éléments de patrimoine et de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager.

## ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

## ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la règlementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intègreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la règlementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Toutefois, le bâti ancien présente des qualités thermiques et constructives à respecter : il convient de ne pas apporter des transformations trop brutales et standardisées.

Ainsi, la mise en place d'une isolation par l'extérieur est interdite pour les constructions existantes qui présentent des murs épais en pierre et profitent ainsi d'une bonne isolation et d'un effet de masse.

De la même manière, en cas d'isolation des combles sous toiture, elle ne devra pas apparaitre en façade : dans l'éventualité de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entrainer aucune modification ou surélévation des maçonneries de l'égout.

Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements locatifs sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

**Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

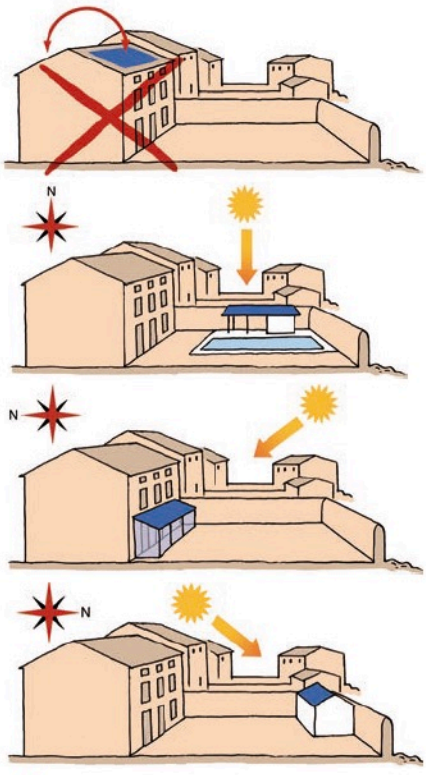
Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires intégrés en toiture ou posés en légère surimposition sur la toiture selon les préconisations suivantes :

- Exclure les panneaux photovoltaïques qui impactent la toiture et dénaturent la perception du toit dans ces ensembles remarquables,
- Le panneau solaire thermique est envisageable sur le toit sous réserve qu'il soit d'une surface réduite (2 $m^2$ environ) et qu'il ne soit pas visible depuis le domaine public,

- Eviter les côtés donnant sur rue et évaluer l'impact de la toiture depuis les vues lointaines sur le centre ancien,
- Faire correspondre l'emplacement du panneau solaire avec la composition de la façade.

En cas de maison de ville avec jardin ou cours :

- Profiter du jardin ou de la cour pour envisager une annexe (abri, local technique, pool-house, cuisine d'été…) en fond de jardin, épargnée par les ombres portées et bien orientée. Sa toiture pourra être composée d'une étanchéité en panneaux solaires,
- Adosser, si c'est la meilleure orientation au soleil, un auvent en façade au rez-de-chaussée qui abritera une terrasse contre la maison. Préférer un panneau photovoltaïque qui laisse diffuser la lumière (verrière).
- Opter pour une structure légère en acier ou une treille en bois brut pour porter les panneaux. Le dispositif doit s'inspirer des treilles métalliques en fer à T que l'on trouve traditionnellement dans les jardins de ces types de maisons.




Note :
Les propositions de la fiche n°1 sur le centre ancien sont applicables sur la maison de ville pour poser un panneau solaire thermique d'une dimension réduite (2 à 4m²).



Note :
Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.

*Source : Guide des capteurs solaires en Languedoc (DRAC-LR, CAUE, CAPEB, Pôle Energies 11 - 2015)*

## ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

# ZONE UC

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituée des extensions (majoritairement sous forme d'habitat individuel) réalisées ces dernières décennies. Elle se caractérise par une densité modérée.

La zone UC comprend un secteur de « mixité sociale » repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone UC est partiellement concernée par **le risque inondation** repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Mireval annexé au PLU.

La zone UC est partiellement concernée par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU.

### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 doivent respecter les dispositions règlementaires du PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU.

**Sont admises sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les opérations de constructions comportant plus de 6 logements ou plus de 400m² de surface de plancher devront intégrer au moins 30% de logements locatifs sociaux.
- Dans le secteur de « mixité sociale » repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les programmes de logements devront comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux.
- Dans le secteur concerné par des « Orientations d'Aménagement de Programmation » repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement sous réserve de respecter les dites « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

## REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

**ACCES**

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères. Ainsi les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Dans le cadre des opérations de construction ou d'aménagement tendant à la création de plusieurs logements, nécessitant la création de nouveaux accès sur la voie publique, les solutions tendant à regrouper ces accès par la création de voies ou servitude de passage aménagées seront privilégiées et ce notamment afin de ne pas compromettre les aménagements publics de voirie (places de stationnement publiques, trottoirs, éclairage public, poteau incendie etc…). Pour les mêmes raisons, la création de nouveaux accès sur voie publique au bénéfice d'une unité foncière existante pourra être interdite.

Dans tous le cas la largeur d'un passage d'accès jusqu'à la voie publique ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

**VOIRIE**

Les voies publiques ou privés permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,50 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des

services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

## ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

**Eaux usées - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

**Eaux pluviales**

Tout projet doit respecter les principes de compensation de l'imperméabilisation à l'unité foncière et de rejet maitrisé dans le réseau pluvial public existant prévus par le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) joint en annexe du PLU (pièce n° 6.14).

Les projets devront respecter les prescriptions du SDGEP annexé au PLU, et plus particulièrement les prescriptions prévues pour chaque zone de ce schéma.

**Electricité – téléphone – télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

**Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.

## ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

## ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Règle générale :**

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 612 pour les constructions d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD 612 pour les autres constructions,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

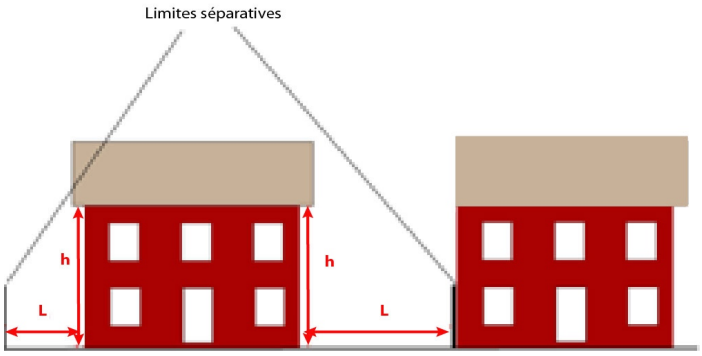
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des voies et emprises publiques et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, cette distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 mètres (L ≥ H/2≥ 3 mètres).



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- Dans les opérations de construction et d'aménagement d'ensemble (à l'exception des limites extérieures de l'opération), en vue de constituer un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 mètres au faitage sur au maximum 10 mètres de longueur mesurée sur le périmètre de l'unité foncière,
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque plusieurs voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

  L'application cumulée des dispositions ci-dessus ne peut conduire dans tous les cas à ce que les constructions en limite occupent plus de 30% du périmètre de l'unité foncière.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, ~~et~~ aux autres installations techniques nécessaires aux réseaux et, plus globalement, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

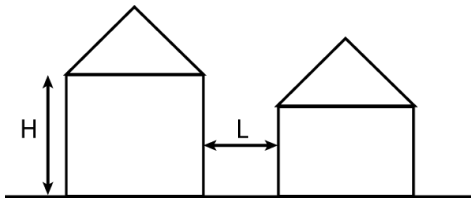
## ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée (L=H).

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : L=H/2

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à **4 mètres.**




L = H (minimum 4 m)

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain d'assiette, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles elle est fixée à 60%.

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes…

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

**Façades et ouvertures :**

Les façades doivent être ordonnées notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. La composition des façades privilégiera les jeux de surfaces géométriques simples.

La proportion des ouvertures sera telle que la hauteur soit supérieure à la largeur de 30% minimum.

Toutefois, les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où le "recoupage" intérieur (élément structurant vertical) des menuiseries respecte la règle énoncée ci-dessus.

**Clôtures :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

**Toitures :**

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles si ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

**Energies renouvelables :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple…) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture ou posés en légère surimposition sur la toiture.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

## ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m$^2$ par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

**La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.**

**Il est exigé :**

Pour les constructions destinées à l'habitat : une place de stationnement par tranche de 60 m$^2$ de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement,

Pour les logements locatifs sociaux (règle spécifique) :

- 0,5 place de stationnement par logement locatif social,
- 1 place de stationnement pour 2 logements locatif social.

Pour les constructions destinées aux bureaux et aux commerces :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher créée.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- jusqu'à 10 chambres : une place de stationnement par chambre
- au-delà de 10 chambres : une place de stationnement pour deux chambres.

**Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m$^2$ par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 20% de la surface du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

## ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la règlementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intègreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la règlementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements locatifs sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

**Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,…

## ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

# ZONE UD

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité, composée d'habitat individuel et localisée en bordure de la voie ferrée, sur la frange Sud du village

La zone UD est partiellement concernée par **le risque inondation** repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Mireval annexé au PLU.

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées aux entrepôts,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU.

### ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 1 doivent respecter les dispositions règlementaires du PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU.

**Sont admises sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les opérations de constructions comportant plus de 6 logements ou plus de 400m² de surface de plancher devront intégrer au moins 30% de logements locatifs sociaux.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

## REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

#### ACCES

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères. Ainsi les accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Dans le cadre des opérations de construction ou d'aménagement tendant à la création de plusieurs logements, nécessitant la création de nouveaux accès sur la voie publique, les solutions tendant à regrouper ces accès par la création de voies ou servitude de passage aménagées seront privilégiées et ce notamment afin de ne pas compromettre les aménagements publics de voirie (places de stationnement publiques, trottoirs, éclairage public, poteau incendie etc…). Pour les mêmes raisons, la création de nouveaux accès sur voie publique au bénéfice d'une unité foncière existante pourra être interdite.

Dans tous le cas la largeur d'un passage d'accès jusqu'à la voie publique ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### VOIRIE

Les voies publiques ou privés permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,5 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

## ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

**Eaux usées - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

**Eaux pluviales**

Tout projet doit respecter les principes de compensation de l'imperméabilisation à l'unité foncière et de rejet maitrisé dans le réseau pluvial public existant prévus par le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) joint en annexe du PLU (pièce n° 6.14).

Les projets devront respecter les prescriptions du SDGEP annexé au PLU, et plus particulièrement les prescriptions prévues pour chaque zone de ce schéma.

**Electricité – téléphone – télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

**Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant : 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.

## ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

## ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Règle générale :**

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 612 pour les constructions d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD 612 pour les autres constructions,
- 15 mètres de l'axe de la voie ferrée,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des voies et emprises publiques et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la superficie du terrain d'assiette.

## ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes…

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

**Façades et ouvertures :**

Les façades doivent être ordonnées notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures pour tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. La composition des façades privilégiera les jeux de surfaces géométriques simples.

La proportion des ouvertures sera telle que la hauteur soit supérieure à la largeur de 30% minimum.

Toutefois, les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où le "recoupage" intérieur (élément structurant vertical) des menuiseries respecte la règle énoncée ci-dessus.

**Clôtures :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

**Toitures :**

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles si ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

**Energies renouvelables :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple…) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture ou posés en légère surimposition sur la toiture.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

## ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m$^2$ par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

**La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.**

**Il est exigé :**

Pour les constructions destinées à l'habitat :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m$^2$ de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement,

Pour les constructions destinées aux bureaux et aux commerces :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher créée.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- jusqu'à 10 chambres : une place de stationnement par chambre
- au delà de 10 chambres : une place de stationnement pour deux chambres.

**Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m$^2$ par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 40% de la surface du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

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

## ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

## ARTICLE UD 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la règlementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intègreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la règlementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements locatifs sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

**Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,…

## ARTICLE UD 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

# ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine située sur la frange Nord du village en bordure de la RD 612 et qui accueille essentiellement des activités artisanales ainsi que des habitations existantes.

La zone UE est partiellement concernée par **le risque inondation** repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Mireval annexé au PLU.

La zone UE comprend également des éléments de patrimoine et de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitat, y compris les logements de fonction et de gardiennage,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI du de la commune de Mireval joint en annexe du PLU.

### ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1 doivent respecter les dispositions règlementaires du PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU.

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension mesurée des constructions d'habitation existantes et leurs annexes, dans la limite de 10% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

## REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

**ACCES**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de nouveaux accès directs sur la RD 612 est interdite.

**VOIRIE**

**1. Voiries existantes :**

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

**2. Voiries nouvelles :**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

## ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

**Eaux usées - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

**Eaux pluviales**

Tout projet doit respecter les principes de compensation de l'imperméabilisation à l'unité foncière et de rejet maitrisé dans le réseau pluvial public existant prévus par le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) joint en annexe du PLU (pièce n° 6.14).

Les projets devront respecter les prescriptions du SDGEP annexé au PLU, et plus particulièrement les prescriptions prévues pour chaque zone de ce schéma.

**Electricité – téléphone – télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

**Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant : 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.

## ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

## ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 612 pour les constructions d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD 612 pour les autres constructions,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

## ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

## ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

## ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie du terrain d'assiette.

## ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes…

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

**Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

**Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

**Energies renouvelables :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple…) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture ou posés en légère surimposition sur la toiture.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

**Enseignes**

Les éléments signalétiques et enseignes doivent obligatoirement être intégrés à l'architecture du bâtiment et ne peuvent pas dépasser un tiers de la hauteur du bâtiment principal.

**Eléments de patrimoine et de paysage à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :**

Les éléments de patrimoine et de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m$^2$ par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

**La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.**

**Il est exigé :**

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux entrepôts : les aires de stationnement à créer doivent être égales à 50% de la surface de plancher créée.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- jusqu'à 10 chambres : une place de stationnement par chambre
- au-delà de 10 chambres : une place de stationnement pour deux chambres.

**Stationnement des vélos :**

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

## ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 10% de la surface du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

## ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

## ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,…

## ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

# ZONE UP

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine située sur les franges Nord du village, en bordure de la RD 612, et qui accueille divers équipements (terrains de sports, salle de spectacle, caserne des pompiers, etc…).

La zone UP est partiellement concernée par **le risque inondation** repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Mireval annexé au PLU.

La zone UP est partiellement concernée par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

La zone UP comprend également des éléments de patrimoine et de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions destinées à l'habitat ne respectant pas les conditions définies à l'article UP 2,
- Les constructions destinées aux bureaux ne respectant pas les conditions définies à l'article UP 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les campings,
- Les terrains de stationnement des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU.

### ARTICLE UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 1 doivent respecter les dispositions règlementaires du PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU.

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Dans le secteur concerné par des « Orientations d'Aménagement de Programmation » repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement sous réserve de respecter les dites « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
- Les constructions d'habitation ou de bureaux sous réserve qu'elles soient strictement dévolues aux fonctions de gardiennage et de fonctionnement des équipements de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

## REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### ARTICLE UP 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

**ACCES**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création de nouveaux accès directs sur la RD 612 est interdite.

**VOIRIE**

**1. Voiries existantes :**

Les constructions nouvelles doivent être desservies par une voie existante de dimensions, tracés, profils et caractéristiques adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettant le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.

**2. Voiries nouvelles :**

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,5 mètres.

## ARTICLE UP 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

**Eaux usées - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

**Eaux pluviales**

Tout projet doit respecter les principes de compensation de l'imperméabilisation à l'unité foncière et de rejet maitrisé dans le réseau pluvial public existant prévus par le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) joint en annexe du PLU (pièce n° 6.14).

Les projets devront respecter les prescriptions du SDGEP annexé au PLU, et plus particulièrement les prescriptions prévues pour chaque zone de ce schéma.

**Electricité – téléphone – télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

**Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.

## ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

## ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 612 pour les constructions d'habitation,
- 25 mètres de l'axe de la RD 612 pour les autres constructions,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

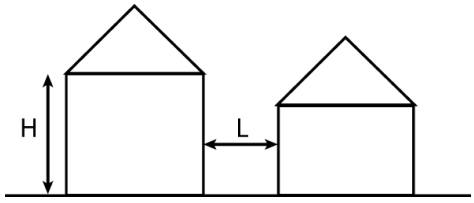
## ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée (L=H).

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : L=H/2

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à **4 mètres.**




L = H (minimum 4 m)

## ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes…

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

## ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

**Clôtures :**

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

**Toitures :**

Les toits-terrasses sont autorisés, toutefois ils ne peuvent pas être accessibles si ils couvrent une construction implantée en limite séparative.

**Energies renouvelables :**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple…) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère et du respect du patrimoine bâti. Ainsi :

- Les capteurs solaires doivent être complètement intégrés à la toiture ou être posés en légère surimposition sur la toiture.
- Le photovoltaïque au sol est interdit.
- Les éoliennes individuelles sont interdites.

**Eléments de patrimoine et de paysage à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier :**

Les éléments de patrimoine et de paysage repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux (ravalement de façade par exemple), il est notamment interdit de les détruire, masquer ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée.

## ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

**Stationnement des véhicules motorisés :**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 $m^2$ par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

**Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des établissements admis dans la zone.**

## ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou plantée doit représenter au moins 20% de la surface du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

## ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

## ARTICLE UP 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,…

## ARTICLE UP 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existant ou à créer.

# TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone A** est une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.

Elle est composée de plusieurs secteurs :

- **Le secteur Acu,** correspondant aux zones agricoles « protégées » où aucune construction (y compris nécessaire à l'activité agricole) n'est admise. Elle correspond aux coupures d'urbanisation définies au titre de la loi littoral à l'Est du village.
- **Les secteurs Ap,** situés en franges du village et où aucune construction (y compris nécessaire à l'activité agricole) n'est admise.
- **Le secteur Ae,** correspondant aux zones agricoles présentant un intérêt écologique et pouvant accueillir exceptionnellement, sous conditions, des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées incompatibles avec le voisinage existant.
- **Le secteur Aep,** situé au Sud de la voie ferrée au sein des espaces proches du rivage et présentant un intérêt écologique. Toutes les nouvelles constructions sont interdites dans ce secteur.

La zone A comprend une construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous conditions. Elle est identifiée par une étoile et une couleur spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone A est en partie concernée par le **risque inondation** repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Mireval annexé au PLU.

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Toutes les nouvelles constructions (seules les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que le changement de destination d'un bâtiment repéré sur les documents graphiques du règlement pouvant être admis sous certaines conditions définies à l'article A 2) ;

  Exception : dans le secteur Ae, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées incompatibles avec le voisinage existant peuvent être admises sous certaines conditions définies à l'article A2 ;
- Les campings ;
- Les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU est strictement interdite.

## ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone A, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :**

**Dans les secteurs Acu, sont autorisés :**

- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, est autorisée sous réserve que :
    - Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole,
    - L'extension soit limitée à 20% de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'extension soit de 50 $m^2$ maximum de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- Les travaux de mises aux normes des exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- Les aménagements légers, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture ouverture au public de ces espaces (vocation récréative et écologique),

  Peuvent être implantés dans le secteur Acu, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

  1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

  2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

  3° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 $m^2$.

  Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur Ae, sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées incompatibles avec le voisinage existant, peuvent être implantées de manière isolée, de manière exceptionnelle, sous réserve :
    - D'être implantées en dehors des espaces proches du rivage,
    - De ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages,
    - De l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, est autorisée sous réserve que :
    - Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole,
    - L'extension soit limitée à 20% de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'extension soit de 50 $m^2$ maximum de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- Les travaux de mises aux normes des exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte,
- Les équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

**Dans le secteur Aep, sont autorisés :**

- L'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, est autorisée sous réserve que :
    - Le projet soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole,
    - L'extension soit limitée à 20% de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'extension soit de 50 $m^2$ maximum de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois.
- Les travaux de mises aux normes des exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte,
- Les équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

**Pour les constructions identifiées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :**

- Les changements de destination des bâtiments sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le changement de destination doit se faire dans l'enveloppe des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur Ap, sont autorisés :**

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte,
- Les équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :** les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

## ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès : sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

La création de nouveaux accès directs sur la RD 612 est interdite.

### VOIRIES

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

**Eaux usées - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement : un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

Tout projet doit respecter les principes de compensation de l'imperméabilisation à l'unité foncière et de rejet maitrisé dans le réseau pluvial public existant prévus par le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) joint en annexe du PLU (pièce n° 6.14).

Les projets devront respecter les prescriptions du SDGEP annexé au PLU, et plus particulièrement les prescriptions prévues pour chaque zone de ce schéma.

**Electricité – téléphone – télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

**Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.

## ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

## ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD612, excepté pour les constructions et installations visées par l'article L111-7 du code de l'urbanisme,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faitage des toitures. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'activité agricole et sous réserve du respect des dispositions de l'article A 11 ci-dessous.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

L'architecture des constructions devra éviter les formes complexes présentant des ruptures de volumes afin de se rapprocher le plus possible du caractère traditionnel des bâtiments à usage agricole languedociens.

Compte tenu du caractère agricole de la zone, un effort particulier d'intégration des constructions dans l'environnement est nécessaire.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant, l'emploi du blanc est interdit.

**Clôtures :**

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté d'un grillage simple ou torsadé,
- D'un grillage simple ou torsadé.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Les murs de pierres sèches existants devront être maintenus.

## A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

## ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations aux moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

## ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

## ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

## ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

# TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone N correspond aux parties naturelles de la commune et à certains secteurs artificialisés ne pouvant pas être le support de nouvelles extensions de l'urbanisation.**

Elle est ainsi composée de plusieurs secteurs :

- **Le secteur Na,** correspondant au circuit automobile sur les flancs du massif de la Gardiole, il comprend un **sous-secteur Nab** susceptible d'accueillir des extensions des constructions liées au fonctionnement du circuit,
- **Le secteur Nb,** situé au Nord de la commune, en discontinuité du village et qui correspond à la zone d'activités économiques des « Hauts de Mireval » gérée par Thau Agglo,
- **Le secteur Nc,** correspondant à la carrière en exploitation en limite de Villeneuve-lès-Maguelone,
- **Le secteur Nep,** situé au Sud de la voie ferrée et qui accueille la station d'épuration de la commune,
- **Les secteurs Ner,** correspondant aux « espaces remarquables » définis au titre de la loi littoral, dans le massif de la Gardiole au Nord et au niveau des zones humides liées aux étangs au Sud. Ils comprennent des **sous-secteurs Nercu** correspondant aux coupures d'urbanisation définies à l'Ouest et à l'Est de la commune,
- **Le secteur Nhcu,** correspondant au quartier de la Baussas qui accueille des constructions d'habitation existantes, situées en discontinuité avec l'agglomération et en coupure d'urbanisation.

La zone N est en partie concernée par le **risque inondation** repéré sur les documents graphiques (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de Mireval annexé au PLU.

## REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Toutes nouvelles constructions et tout changement de destination (seules les extensions des constructions existantes et leurs piscines en tant qu'annexes pouvant être admises sous certaines conditions définies à l'article N 2) ;
- Les campings ;
- Les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières (sauf dans le secteur Nc) ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, excepté dans le secteur Na (et son sous-secteur Nab), et sous réserve du respect des conditions définies à l'article N 2 ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobile de loisir.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU est strictement interdite.

## ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve des dispositions du PPRI, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières, à savoir :**

- Les aménagements d'intérêt général sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la protection et à la mise en valeur biologique des sites naturels,
- Les aménagements légers sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de ces espaces, leur mise en valeur ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d'Objectifs,
- Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux sont autorisés notamment dans le cadre de Plans de Gestion et de Documents d'Objectifs,
- Les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables sont admises.
- Les exhaussements et affouillements sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural ou archéologique du secteur.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :** les conditions particulières édictées par le règlement du PPRI de la commune de Mireval joint en annexe du PLU sont obligatoirement à respecter.

**Dans le secteur Na sont en outre admis :**

- Les aménagements légers nécessaires à l'entretien et à la réfection du circuit automobile existant.

**Dans le sous-secteur Nab, sont en outre admis :**

- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de leur surface de plancher initiale, sous réserve que l'extension soit de 50 $m^2$ maximum de surface de plancher supplémentaire, uniquement si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement du circuit automobile et si elles s'intègrent de manière satisfaisante dans un schéma d'aménagement de la zone.

**Dans le secteur Nb, sont en outre admis :**

- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de leur surface de plancher initiale sous réserve que l'extension soit de 50 $m^2$ maximum de surface de plancher supplémentaire.

**Dans le secteur Nc, sont en outre admis :**

- L'exploitation de la carrière existante,
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de leur surface de plancher initiale, uniquement si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement de la carrière.

**Dans le secteur Nep, sont en outre admis :**

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés au fonctionnement de la station d'épuration.

**Dans les secteurs Ner et les sous-secteurs Nercu sont en outre admis :**

- Les aménagements légers sont admis, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture ouverture au public de ces espaces (vocation récréative et écologique),

  Peuvent être implantés dans le secteur Ner, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

  1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

  2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

  3° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 $m^2$.

  Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique,
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions, en souterrain, peuvent être autorisées, lorsque elles sont nécessaires à l'exercice des missions de service public.

**Dans le secteur Nhcu, sont en outre admis :**

- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, dans la limite de 10% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU, sous réserve que l'extension soit de 20 $m^2$ maximum de surface de plancher supplémentaire. Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Les piscines enterrées sont autorisées, en tant qu'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 $m^2$ d'emprise au sol maximale (y compris plages et abords) et à condition de s'implanter dans un rayon de 30 mètres maximum autour de l'habitation (Cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation).

**Dans la « bande des 100 mètres » en bordure de l'étang de Vic :**

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées.

## ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès : sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

La création de nouveaux accès directs sur la RD 612 est interdite.

**VOIRIES**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la législation en vigueur.

**Eaux usées - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement : un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

Tout projet doit respecter les principes de compensation de l'imperméabilisation à l'unité foncière et de rejet maitrisé dans le réseau pluvial public existant prévus par le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) joint en annexe du PLU (pièce n° 6.14).

Les projets devront respecter les prescriptions du SDGEP annexé au PLU, et plus particulièrement les prescriptions prévues pour chaque zone de ce schéma.

**Electricité – téléphone – télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

**Sécurité incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

Rappel des préconisations techniques du service départemental d'incendie et de secours:

- Densité d'implantation des hydrants: 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables.
- Densité minimum de chaque hydrant: 1000l/mm sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures (NF S 61 213 – NF S 62 200).
- Distance maximale entre un hydrant et la cage d'escalier la plus éloignée du bâtiment le plus défavorisé : 150 mètres par les voies carrossables.

## ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé.

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Dans l'ensemble de la zone N, excepté dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nep et Nhcu :**

Non règlementé.

**Dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nep et Nhcu :**

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines (uniquement dans le secteur Nhcu) :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Dans l'ensemble de la zone N, excepté dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nep et Nhcu :**

Non règlementé.

**Dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nep et Nhcu :**

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics.

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines (uniquement dans le secteur Nhcu) :**

Les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives, sous réserve que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

**Dispositions particulières pour la réalisation des piscines (uniquement dans le secteur Nhcu) :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des bâtiments existants et qu'il soit enterré au niveau du terrain naturel.

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Dans l'ensemble de la zone N, excepté dans les secteurs Na, Nb, Nc et Nhcu :**

Non règlementé.

**Dans les secteurs Na, Nb et Nc :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes…

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

**Dans les secteurs Nhcu :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseurs, cheminées, antennes…

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Compte tenu du caractère naturel de la zone, un effort particulier d'intégration des constructions dans l'environnement est nécessaire.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant, l'emploi des teintes claires et du blanc est interdit.

**Clôtures :**

Les clôtures devront être constituées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, surmonté d'un grillage simple ou torsadé
- D'un grillage simple ou torsadé.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Les murs de pierres sèches existants devront être maintenus.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

## ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations aux moins équivalentes.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

## ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé.

## ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

## ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

# ANNEXES DU REGLEMENT

# ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

| Numéro | Nom | Références cadastrales | Photographies |
|---|---|---|---|
| **1** | Vieux puits | BC 171 |  |
| **2** | Château | BA 195 |  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **4** | Balcon du bar de la paix | BA 15 |  |
| **5** | Façade du foyer des campagnes | BA 14 |  |
| **6** | Eglise | BA 160 |  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **7** | Centre culturel Léo Malet | AW 24 |  |
| **8** | Lieu-dit « La Baraque » | AW 21 |  |
| **9** | Maison | BA 177 |  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **10** | Presbytère et sa cour | BA 135 |  |
| **11** | Maison face à l'église | BA 149 |  |
| **12** | Porche du haut | Domaine public |  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **13** | Porche du bas | Domaine public |  |
| **14** | Maison en bas du porche de Montpellier | BA 79 |  |
| **15** | Escalier, cour et bâtiment | BA 133 et 134 |   |
| **16** | Rempart de la maison | BA 159 |   |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **17** | Façade | BA 241 |  |
| **18** | Ancienne Mairie, actuel poste de police | BA 118 |  |
| **19** | Maison voisine du jardin d'enfants | BA 222 |  |
| **20** | Maison dite du forgeron | BA 35 |  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **21** | Maison pour tous | BA179 |  |
| **22** | Maison | BA 47 |  |
| **23** | Maison | BA 101 |  |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **24** | Ancienne école | BA 230 |  |
| **25** | Arbres du jardin d'enfants | BA 219 |  |
| **26** | Lieu-dit « La Bergerie » | BA 255-256-257 |   |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **27** | Maison | BA 199 |  |
| **28** | Maison proche du vieux puits | BC 170 |  |
| **29** | Maison | BA 208 |  |