



Département de l'Aude

**COMMUNE DE VILLENEUVE-
MINERVOIS**

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL



Plan Local d'Urbanisme

- 2 AVR. 2013

DDE 11 - PREFET

Règlement	4
-----------	---

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES	3
ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR	4
ARTICLE 7 CLOTURES.....	4
ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE .	4
ARTICLE 9 CONTROLE DU COS.....	4
ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX.....	5
ARTICLE 11 EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE Ua.....	7
ZONE Ub.....	13
ZONE Ux	19
ZONE UL.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	28
ZONE AUt.....	29
ZONE AU0.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	36
ZONE A	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	42
ZONE N.....	43

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles L111-1-4, L111-2, LU 1-3, L111-3-1, L111-4 à LU 1-12, R 111.1 à R111.49 (sauf les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2) du Code de l'Urbanisme.

Et s'il y a lieu :

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

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Uar, Ub, Ubr Uxa, Uxar, Uxb, Uxbr ULar et ULb).
- des zones à urbaniser (AUt, AU0 et AU Or).
- des zones naturelles (N, Nr, Nh, Nhr, NL et NLr).
- des zones agricoles (A et Ar).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme).
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

ARTICLE 7 CLOTURES

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

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

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

ARTICLE 9 CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant Heu, à l'intérieur desquels un

dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX

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

ARTICLE 11 EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité.

Cette zone comprend :

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

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante..
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classés.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone Uar est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document. La zone Uar étant concernée par les zones RI1, RI2, RI3 et RI4 du PPRI, elle devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

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

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Electricité - Téléphone

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

5 - Défense incendie

La défense incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

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

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

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment non implanté à l'alignement ;
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement ;
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- en raison de la topographie ou de la nature du sol.

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

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

Des implantations autres seront autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.

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

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant (maximum R+2). Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions de type contemporain sont autorisées.

2 - Dispositions particulières

Les Toitures :

Les couvertures des constructions seront de type tuiles canal teinte vieillie. Les panneaux solaires, photovoltaïques, les chauffe-eau solaires et toutes superstructures et antennes paraboliques pourront être intégrés à la toiture s'ils ne sont pas visibles du domaine public.

- Les couvertures seront à rampants et devront se situer entre 30% et 40 %.
- Les souches de cheminées seront enduites.
- Les terrasses encaissées seront autorisées sur 50% de la surface du toit, elles devront être couvertes sur la moitié de leur surface (25%).

Rénovation :

- Les couvertures seront à rampants et devront se situer entre 30% et 40 %.
- Les couvertures seront réalisées de type tuiles canal teinte vieillie.
- Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.
- Les corniches anciennes seront restaurées.
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises devront s'intégrer à l'architecture environnante.
- Les débords en saillant bois seront conservés et devront s'intégrer à l'architecture environnante.
- Les souches de cheminées seront enduites.
- Les terrasses encaissées seront autorisées sur 50% de la surface du toit, elles devront être couvertes sur la moitié de leur surface (25%).
- Les antennes paraboliques, seront dissimulées de façon à ce qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

Les murs et parements :

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

Rénovation :

- Les maçonneries anciennes des façades seront conservées ou réalisées selon un style contemporain.
- Tout décor ancien sera maintenu en place et restauré.
- Les décors manquants seront remplacés ou complétés.
- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales.
- Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont, seront restituées.
- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles.

Les menuiseries :

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

- Les menuiseries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

- Les menuiseries neuves seront en bois à peindre, peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué, à deux vantaux ouvrants à la française.
- Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.
- les volets roulants extérieurs seront exclus.
- Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice.

☒ Balcons et Ferronneries :

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis.

Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Les balcons et balconnets et ferronneries nouvelles seront exécutés selon le style de l'édifice.

☒ Clôtures :

En Ua, les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique. La hauteur de ces clôtures sera d'au moins 1 mètre sans excéder 2 m en mur maçonné.

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

☒ Les commerces :

Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons. La pose des enseignes ne détruira, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades. Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons. Les enseignes à caisson lumineux sont interdits. Les enseignes drapeau ne devront pas dépasser le niveau des appuis des baies du premier étage.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone Ub comprend :

- Une zone Ubr qui est soumise au risque inondations et reste de ce fait soumise aux prescriptions de ce document.

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.

- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les abris de jardin en bois restent autorisés en dessous de 20 m².

La zone Ubr est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document. La zone Ubr étant concernée par les zones RI1, RI2, RI3 et RI4 du PPRI, elle devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

Rappel :

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

- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.

- Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

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

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Electricité - Téléphone

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

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

5 - Défense incendie

La défense incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions (hormis les garages) doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement, sans pouvoir être à moins de 3 mètres de l'alignement.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative.
- Soit en retrait de celle-ci.

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

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

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

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant (maximum R+1). Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

2 - Dispositions particulières

Toitures :

La pente sera comprise entre 25 et 30 %.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % des surfaces couvertes.

Le matériau de couverture sera la tuile canal.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la limite de 22 m².

Ouvertures:

Les fenêtres seront de type « menuiseries à la Française un à deux vantaux » pour les constructions nouvelles.

En rénovation, les fenêtres à un vantail restent autorisées.

Les volets seront en bois, PVC, ou aluminium. Les volets roulants sont autorisés.

Façades :

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, taloches fins ou grattés fins ou brut. Les finitions grossières sont interdites. Les façades en pierre apparentes sont autorisées.

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche gratté ou taloche.

Teintes:

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

Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

Clôtures sur rue:

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti.

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre comportant un mur bahut de 60 cm maximum. Les clôtures végétales ne devront pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut elles devront être recouvertes d'un enduit mono couche gratté ou brut dont la teinte devra être identique à celle de la façade.

En limites séparatives la hauteur

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

Annexes:

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Pour les façades et menuiseries, une palette des couleurs est consultable en Mairie.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking) :

. 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher

. 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher

. 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher

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

Rappel :

- Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des routes départementales.
- Les portails devront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie. Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise d'une route départementale.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné. Deux arbres de haute tige doivent être plantés pour 200 m² de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0.30

ZONE Ux

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone Ux est équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Cette zone comprend plusieurs sous secteurs :

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

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en Uxa :

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

Sont admis en Uxb :

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

Les zones Uxar et Uxbr sont comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et restent de ce fait soumises aux prescriptions contenues dans ce document. La zone Uxar étant concernée par la zone RJ3 et la zone Uxbr par les zones RI1, RI2, RI3 et RI4 du PPRI, elles devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à 3a circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

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

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

Rappel :

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

- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.
- Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 -- Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Electricité - Téléphone

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

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

5 - Défense incendie

La défense incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE Ux 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toutes les constructions devront être implantées à 3 mètres de la limite de propriété.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

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

Non réglementé

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant. Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking):

- . 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
- . 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher
- . 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher

Bureau :

- . 60 % de la surface de plancher

Commerce :

- . 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

- . 8 places par 10 chambres
- . 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion:

- . 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux:

- . 1 place par 100 m² de planchers

Etablissements d'enseignement:

- . 1 place par classe du 1^{er} degré
- . 2 places par classe du 2^{ème} degré
- . 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe

Etablissements hospitaliers:

- . 1 place par 2 lits.

Rappel :

- Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des routes départementales.
- Les portails devront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie. Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise d'une route départementale.

ARTICLE Ux 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE :

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

C'est une zone équipée à vocation d'activités, de sports de loisirs et de tourisme. Cette zone comprend deux sous zones :

- une zone ULar destinée au complexe aux loisirs sportifs et culturels ;
- et une zone ULb à vocation touristique et de loisirs.

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

En ULar :

- Les activités de type sportif, culturel, associatif etc.
- La construction et l'extension des constructions existantes est admise, quelque soit leur destination.

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

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

En ULb

- Les activités de type de loisirs et de tourisme (style constructions légères)

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

ARTICLE UL 4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Electricité - Téléphone

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

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

5 - Défense incendie

La défense incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

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

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE UL13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE AUt

CARACTERE DE LA ZONE

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

Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE AUt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

ARTICLE AUt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

- Les infrastructures légères de loisirs.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions à usage d'habitation touristique
- Les constructions à usage d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site.
- les infrastructures et les constructions liées aux activités de tourisme et de loisirs (blocs sanitaires, parkings, etc.).
- les Habitations Légères de Loisirs à vocation touristique.
- les aires de jeux et de loisirs.
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en termes de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.
- la reconstruction à l'identique de bâtiment.
- les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUt 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

Rappel :

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

- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.
- Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE AUt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

3 - Eaux pluviales

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

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

4 - Electricité - Téléphone

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

5 - Défense incendie

La défense incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE AUt 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées à :

- 5 mètres de l'emprise des voies communale.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- pour les piscines.

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

Non réglementé

ARTICLE AUt 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUt 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation ou de logement : 6 mètres
- pour les annexes autorisées : 4 mètres

ARTICLE AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

1- Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

2 - Toitures

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

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans le même matériau d'aspect identique ou similaire à ceux de la construction principale. Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

3- Les clôtures

- Les clôtures sur rue

Les clôtures seront limitées à 1,80 m de hauteur.

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

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

- Les clôtures séparatives

Les clôtures seront limitées à 1.80 m de hauteur.

4 - Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont autorisés.

5 - Divers

Les volets roulants sont autorisés si le coffre du volet roulant est encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif ou de la teinte du mur.

ARTICLE AUt 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Emplacements à prévoir:

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking): 1 place par logement

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking):

- . 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
- . 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher
- . 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher

Bureau:

- . 60 % de la surface de plancher

Commerce:

- . 60 % de la surface de vente

Hôtels et restaurants:

- . 8 places par 10 chambres
- . 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Salles de spectacles et de réunion:

- . 1 place de stationnement pour 5 places

Ateliers artisanaux:

- . 1 place par 100 m² de planchers

Etablissements d'enseignement:

- . 1 place par classe du 1er degré
- . 2 places par classe du 2ème degré
- . 1 m² de stationnement réservé aux deux roues par 10 m² de classe

Etablissements hospitaliers:

- . 1 place par 2 lits.

Rappel :

- Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des routes départementales.
- Les portails devront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie. Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise d'une route départementale.

ARTICLE AUt 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

Cette zone comprend un secteur classé en AUOr, compris dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document. La zone AUOr étant concernée par la zone RI3, elle devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

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

Article AU0 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

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

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

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

ARTICLE AU0 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AU0 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comprend :

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

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en zone A :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- les extensions devront être mesurées, c'est-à-dire de l'ordre de 20 % maximum de l'emprise au sol d'origine apparent.

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

En Ar : toutes les formes d'occupation du sol comprises dans cette zone restent soumises au PPRI. La zone Ar devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

Rappel :

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

- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.
- Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

L'alimentation autonome en eau potable est autorisée conformément aux normes en

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

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

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

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire. L'alimentation autonome en électricité est autorisée conformément aux normes en vigueur.

5 - Défense incendie

La défense incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisables en 2 heures.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

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

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions nuisantes, doivent être implantées à 200 mètres des constructions U et AU.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

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

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions , par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Nouvelles constructions :

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

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Rappel :

- Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale.
- Les portails devront être implanté en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnement pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie. Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise d'une route départementale.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Cette zone comporte :

- Nr qui a les mêmes caractéristiques que la zone N mais elle est soumise au PPRI;
- Nh à vocation d'habitat, de loisirs et de restauration sur lesquels les extensions et agrandissements liés à l'habitat sont autorisés ;
- Nhr qui a les mêmes caractéristiques que la zone Nh mais elle est soumise au PPRI ;
- NL à vocation de loisirs ;
- NLr qui a les mêmes caractéristiques que la zone NL mais elle est soumise au PPRI.

Rappel

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

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

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

en zone Nh :

- L'extension limitée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.
- Les piscines et bâtiments annexes liés à l'habitation.
- L'aménagement des constructions dont il reste l'essentiel des murs porteurs.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles.

En zone NL :

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

Les zones Nr, Nhr et NLR sont comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et restent de ce fait soumises aux prescriptions contenues dans ce document. Les zones Nr, Nhr et NLR étant concernées par la zone RI3 du PPRI, elles devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

Rappel :

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

- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.
- Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la

nature de l'opération projetée et aménagée de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

L'alimentation autonome en eau potable est autorisée conformément aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

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

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

Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire. L'alimentation autonome en électricité est autorisée conformément aux normes en vigueur.

5 - Défense incendie

La défense incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisables en 2 heures.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones à usage d'habitation.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé