



FOURQUES

Plan Local D'Urbanisme

Signature
- 8 AOÛT 2013
Préfet



Modification simplifiée n°1 du PLU

APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal
en date du 30 JUIL. 2013

REGLEMENT

Dossier approuvé le 30/07/2013

RÈGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

1. Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de FOURQUES.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Sont et demeurent applicables :

1. L'ensemble des articles du Code de l'urbanisme, et notamment, nonobstant le PLU, les articles L.110, L.111-1, L.146-1 et suivants, L.421-3, L.421-4.

2. Les dispositions prévues à l'article R.111-1 s'appliquent aux utilisations et occupations du sol pour ce qui concerne :

R.111-2 (salubrité et sécurité publique)

R.111-3-2 (conservation et mise en valeur de site ou vestiges archéologiques),

R.111-4 (sécurité des usagers, accès et stationnement),

R.111-14-2 (respect des contraintes d'environnement),

R.111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel, historique) .

3. S'appliquent également les dispositions du Code de l'urbanisme qui font naître sur les utilisateurs du sol des sujétions supplémentaires issues de législations indépendantes du droit de l'urbanisme et qui sont annexées au présent document, pour certains sous forme de servitudes d'utilité publique.

4. S'appliquent également aux utilisateurs du sol, nonobstant les dispositions précitées un ensemble de dispositions concernant les utilisations et occupations du sol qui n'ont pas nécessairement à être annexées au Plan Local d'urbanisme pour être opposables à tout pétitionnaire d'une autorisation d'utilisation du sol et/ou de construire.

Il en est ainsi des prescriptions issues:

- des servitudes d'utilité publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme,

- des législations et réglementations applicables en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'une matière de risques naturels et technologiques ou de nuisances et notamment les dispositions issues de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de ses décrets d'applications,

- des dispositions législatives et réglementaires issues de la police de l'eau et notamment de la loi n° 92-3 du 2 janvier 1992 sur l'eau et de ses décrets d'application,

- des dispositions du code de la santé publique qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol; et notamment en ce qui concerne :

* l'utilisation de l'eau prélevée dans le milieu naturel pour la consommation humaine par une personne publique ou privée et la nécessité d'une autorisation préfectorale après avis du Conseil départemental d'hygiène conformément aux articles L.1321.2 et R.1321.6 du Code de la santé publique

* l'usage en eau potable familial et la nécessité d'une déclaration en Préfecture conformément à l'article R.1321-4 du Code de la santé publique.

- des dispositions issues du code rural et forestier qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol et notamment de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,

- des dispositions issues de la loi modifiée du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque et de ses décrets d'application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 Les zones : les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) en différentes zones :

- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont définies par la lettre **U** et correspondent aux secteurs de la commune 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 :

a) La zone dense agglomérée correspondant au centre ancien : zone **UA** au plan

b) La zone dense agglomérée à proximité du centre ancien : zone **UB** au plan

c) La zone d'activités spécialisées zone **UC** au plan

- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont définies par les lettres **AU** et correspondent aux secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

a) La zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, commerces et services, équipements publics.... zone **1AU** au plan

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur situé en périphérie du centre du village

secteur **1AUa**

- un secteur situé à proximité de la RD 615

secteur **1AUb**

b) La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, commerces et services, équipements publics, soumise à un schéma de fonctionnement global

zone **2AU** au plan

- **La zone agricole** à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement définie par la lettre A et correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

zone **A** au plan

- **La zone naturelle et forestière** à laquelle s'applique les dispositions du titre V du présent règlement est définie par la lettre N et correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

zone **N** au plan

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur correspondant au risque fort d'inondation
- un secteur d'équipements publics existants
- un secteur correspondant à des constructions existantes

secteur Nr
secteur Nep
secteur Nh

2. Les emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été institués sur le territoire communal.

Ils figurent dans leur détail sur la liste des emplacements réservés et sont localisés sur les documents graphiques.

3. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés sur les documents graphiques ne peuvent faire l'objet d'aucun changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le défrichement y est notamment interdit.

Les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.

Ces espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

4. Les éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis

Des éléments de paysage végétaux ou bâtis à protéger ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ont été identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, ils figurent sur les documents graphiques.

S'appliquent donc notamment les articles L.442-2 et L.430-1 du Code de l'urbanisme.

5. Les sites archéologiques

En référence aux lois portant réglementation du patrimoine archéologiques et notamment :

- loi du 27 septembre 1941, décret du 7 juillet 1977, loi du 15 juillet 1980, décret du 5 février 1986, loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 16 juillet 2003 - décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 -

Les sites archéologiques sont repérés dans le Plan Local d'urbanisme par un indice*.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE UA

COMMUNE DE FOURQUES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

QUALIFICATION DE LA ZONE UA

La zone UA délimite la partie dense agglomérée, cœur ancien du village, au caractère architectural affirmé.

Il s'agit d'une zone, édifiée de manière générale en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles UA1 et UA 2.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,
- par le risque fort "incendie de forêt" : conformément à l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent être respectées.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées en UA2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions existantes dans le voisinage, par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises en fonction du tissu urbain avoisinant et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées de manière générale en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions et, notamment dans deux cas :
 - le terrain voisin n'est pas construit.
 - il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 12 m hors tout, sauf pour les dents creuses où des hauteurs différentes seront acceptées, dans le respect des hauteurs moyennes des constructions existantes dans le voisinage.

Toutefois un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :

- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades, ce dépassement est limité à 1 m.
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 12 m, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

3. Hauteur relative

La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions préexistantes. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, après avis des services compétents, notamment dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural.

ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Dispositions particulières :

a) Formes :

- Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont accessibles depuis une pièce située au même niveau; elles ne peuvent toutefois couvrir qu'un tiers au plus de l'emprise au sol du bâtiment existant ou à créer.

Ces règles ne concernent toutefois pas les bâtiments publics.

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %.

b) Matériaux :

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire et de couleur de la terre cuite, à dominante rouge.

- Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de couleur brune, ocre ou beige.

- Le blanc et les couleurs vives sont interdits, les couleurs autorisées vont des ocres naturels et des tons pierres (terre de sienne clair, ocre rouge, orangés....)

- Les menuiseries seront d'aspect homogène sur la façade

- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que possible.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

- Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure à la construction déjà réalisée.

- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.

- La hauteur des clôtures sur voies, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie....ne pourra excéder 2,00m; sur les limites séparatives, la hauteur devra être comprise entre 1,50m et 2,00m.

- Les clôtures seront, soit ajourées en totalité, soit en mur plein en totalité, soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois ...) celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet, coupe-vent...

> Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé. Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés ou rénovés. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FOURQUES

ZONE UB

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

QUALIFICATION DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales, conformément aux articles UB1 et UB 2.

Elle délimite une partie plus dense du village qui comporte des équipements publics, socioculturels ou sportifs, les toutes premières extensions autour du cœur ancien ainsi que des secteurs urbanisés plus récents ou en cours d'urbanisation.

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque moyen inondation, les prescriptions du plan de prévention des risques (Servitude PM1) qui y sont applicables figurent dans le document "Liste des servitudes d'utilité publique".

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,
- par le risque fort "incendie de forêt" : conformément à l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent être respectées.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions du plan de prévention des risques
2. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UB 2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect des prescriptions du plan de prévention des risques, sont autorisées :

1. Dans le périmètre figurant au document graphique comme soumis au risque inondation, l'entretien, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes (25% de la surface bâtie existante dans le sens de l'écoulement), sans création de nouveau logement
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées;
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
4. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - pour les garages à condition de ne pas dépasser 30 m² de superficie (SHOB) de manière à admettre 2 véhicules, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m² de superficie, 2,50m de hauteur.

ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes..

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 4m de la limite de propriété, ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics. Le long de la route départementale 615, les constructions doivent être implantées à une distance de 10 m de l'axe de la route, sans pouvoir être inférieure à 5 m de l'alignement.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et notamment :

- à proximité de la zone UA afin d'assurer une transition avec le cœur ancien
- pour les constructions et installations d'intérêt public
- s'il existe dans le voisinage des constructions différemment édifiées
- le long des voies intérieures, lors de la réalisation de groupes d'habitations et de lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration, de rénovation et dans le cas où des réaliglements de façades feraient l'objet d'un arrêté municipal d'alignement.
- lorsque les constructions sont bordées par des espaces non destinés à la circulation automobile (piétons, parking, espace vert..) : le retrait est alors compté par rapport au gabarit théorique de la voie et non par rapport à la limite et ce, même si la construction arrive sur la limite, cette dernière disposition ne concerne cependant pas les façades principales sur rue donnant accès au lot.

ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$). Des constructions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitation ou de lotissements.

3. Des bâtiments annexes non contigus peuvent être édifiés sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article UB 2.

4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des bâtiments annexes - peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m.

2. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des prescriptions du plan de prévention des risques, l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9 m hors tout, sauf pour les dents creuses où des hauteurs différentes seront acceptées dans le respect des hauteurs moyennes des constructions existantes dans le voisinage.

Toutefois un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :

- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades, ce dépassement est limité à 1 m.

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 9 m, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

g) En zone inondable, la hauteur absolue peut être définie en prenant en compte des prescriptions du plan de prévention des risques.

ARTICLE UB 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sous réserve du respect des prescriptions du plan de prévention des risques :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Dispositions particulières :

a) Formes :

- Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont accessibles depuis une pièce située au même niveau; elles ne peuvent toutefois couvrir qu'un tiers au plus de l'emprise au sol du bâtiment existant ou à créer.

Ces règles ne concernent toutefois pas les bâtiments et équipements publics.

- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %..

b) Matériaux :

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire et de couleur de la terre cuite, à dominante rouge.

- Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de couleur brune, ocre ou beige.

- Le blanc et les couleurs vives sont interdits, les couleurs autorisées vont des ocres naturels et des tons pierres (terre de sienne clair, ocre rouge, orangés....)
- Les menuiseries seront d'aspect homogène sur la façade
- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que possible.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

- Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure à la construction déjà réalisée.
- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.
- La hauteur des clôtures sur voies, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie....ne pourra excéder 2,00m; sur les limites séparatives, la hauteur devra être comprise entre 1,50m et 2,00m.
- Les clôtures seront, soit ajourées en totalité, soit en mur plein en totalité, soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois ...) celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet, coupe-vent...

Bâtiments annexes autorisés

- Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

> Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés ou rénovés

dans le cas de logements individuels; pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation créées ou rénovées, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,2 place par logement créé ou rénové. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES,, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque " inondation" figurant en annexe au présent règlement :

- le COS applicable est fixé à 0,50

Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 200m², les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

Il n'est pas fixé de COS en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FOURQUES

ZONE UC

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

QUALIFICATION DE LA ZONE UC

La zone UC est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées de type viti-vinicole, commerce, artisanat, services, bureaux, activités tertiaires, restauration, hébergement hôtelier, hébergement socio-éducatif, conformément aux articles UC1 et UC 2.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,
- par le risque fort "incendie de forêt" : conformément à l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent être respectées.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs à l'exception des établissements socio-éducatifs.
2. Les habitations individuelles autres que celles indiquées en UC2.
3. Les villages de vacances et gîtes ruraux.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.111-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aménagements, rénovations, modernisations et extensions des établissements socio-éducatifs.
4. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone et à condition que leur édification soit postérieure ou concomitante au bâtiment concerné et d'être incorporées au bâtiment principal à usage d'activité.
5. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Les accès nouveaux sur la route départementale 615 sont interdits.

ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m; le long de la route départementale 615, les constructions doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 m de l'axe de la route, sans pouvoir être inférieure à 5 m de l'alignement.

ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).
2. Toutefois, des bâtiments mitoyens de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m.

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UC 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :
- 13 m hors tout.

Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural des services compétents :

- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades et dans la limite de 1 m.
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure fixée au paragraphe 2 a) et dans la limite de la hauteur de la construction existante

ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

> Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

1° Dispositions générales

Toitures :

- le pourcentage de pente doit être compris entre 25 et 33 %
- tuile canal ou similaire et de couleur de la terre cuite, à dominante rouge.
- les toitures-terrasses sont autorisées.

Matériaux apparents en façades

- crépi ou non, terre cuite (placage ou en masse, pierre, saillie de toiture ou bandeau de bois,
- contrevents de couleur uniforme (à l'exception des pentures métalliques).
- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que possible.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

- Elles devront être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "matériaux". Elles seront, soit ajourées en totalité, soit en mur plein en totalité, soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois ...) celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet, coupe-vent...
 - La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 2,00 m. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 m.
- Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure à la construction déjà réalisée.

Panneaux solaires :

ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Le nombre de places de stationnement nécessaires est applicable aux constructions neuves ou rénovées et calculé par application des normes ci-après :

- constructions à usage d'habitation: une place de stationnement ou de garage par logement.
- constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface ou plancher hors-œuvre.
- entreprises commerciales ou artisanales: une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de vente ou d'atelier
- hôtels : une place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par chambre d'hôtel
- restaurants : une place pour 10 m² de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

La surface plantée ne peut être inférieure à 10% de la surface de la parcelle.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE 1AU

COMMUNE DE FOURQUES

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'habitat, individuel et collectif, de services et de bureaux, d'équipements publics et d'activités commerciales, conformément aux articles 1AU1 et 1AU 2.

Elle constitue une extension nouvelle du village où l'urbanisation devra être organisée dans le cadre d'opération d'ensemble, sur une superficie minimale d'opération de 5 000 m², de manière à créer les conditions d'un aménagement cohérent.

Elle comporte deux secteurs :

- le secteur 1AUa situé en périphérie du centre du village
- le secteur 1AUb situé à proximité de la RD 615 et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique à laquelle il convient de se référer.

En raison de la proximité d'un secteur soumis au risque fort inondation (Nr) et donc aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques, un recul de 20 m non constructible à partir de la limite de zone Nr est instauré ("principe de précaution").

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,
- par le risque fort "incendie de forêt": conformément à l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent être respectées.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions du plan de prévention des risques
2. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles.
3. Les constructions à usage agricole
4. Les constructions dans le secteur concerné par le "principe de précaution" (20 m de la limite de la zone Nr)
5. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 1AU 2.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
7. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
8. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
10. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées;
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - pour les garages à condition de ne pas dépasser 30 m² de superficie (SHOB) de manière à admettre 2 véhicules, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.
 - pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m² de superficie, 2,50m de hauteur.
5. Dans le secteur concerné par le "principe de précaution"(20 m de la limite de la zone Nr), les aménagements de type espaces verts, parcours ludiques, cheminements....

ARTICLE 1AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les sorties directes sur le RD 615 et sur le chemin du Mas d'en Roca sont interdites.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes..

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 1AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5m de la limite de propriété. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

Le long de la route départementale 615, les constructions doivent être implantées à une distance de 10 m de l'axe de la route.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment pour les constructions et installations d'intérêt public et le long des voies intérieures lors de la réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements.

ARTICLE 1AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

Des constructions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitation ou de lotissements.

3. Des bâtiments annexes non contigus peuvent être édifiés sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article 1AU 2.

4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des bâtiments annexes - peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m.

2. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE 1AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8 m hors tout.

Toutefois un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :

- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades, ce dépassement est limité à 1 m.
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 8 m, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Dispositions particulières :

a) Formes :

- Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont accessibles depuis une pièce située au même niveau; elles ne peuvent toutefois couvrir qu'un tiers au plus de l'emprise au sol du bâtiment existant ou à créer. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %.
- Ces règles ne concernent toutefois pas les bâtiments publics.

b) Matériaux :

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire et de couleur de la terre cuite, à dominante rouge.
- Les crépis, lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être de couleur brune, ocre ou beige.
- Le blanc et les couleurs vives sont interdits, les couleurs autorisées vont des ocres naturels et des tons pierres (terre de sienne clair, ocre rouge, orangés....)
- Les menuiseries seront d'aspect homogène sur la façade
- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que possible.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

- Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure à la construction déjà réalisée.
- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.
- Les clôtures seront, soit ajourées en totalité, soit en mur plein en totalité, soit constituées d'un

mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois ...) celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet, coupe-vent...

- La hauteur des clôtures sur voies, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie....ne pourra excéder 2,00m; sur les limites séparatives, la hauteur devra être comprise entre 1,50m et 2,00m.

Bâtiments annexes autorisés.

- Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

> Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....

ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés ou rénovés dans le cas de logements individuels; pour les constructions neuves ou rénovées à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 1,2 place par logement. Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES,, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE 1AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,50 pour le secteur 1AUa.
- Le COS est fixé à 0 30 pour le secteur 1AUb'

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE 2AU

COMMUNE DE FOURQUES

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales, conformément aux articles 2AU1 et 2AU2.

Elle constitue une extension nouvelle du village et fait l'objet, dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversification de l'offre en logement, d'une orientation d'aménagement spécifique à laquelle il convient de se référer.

Cette orientation identifie, notamment, un périmètre subordonné à la présentation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble compatibles avec les orientations particulières d'aménagement définies et composant le dossier de PLU.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible « sismique » pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,
- par le risque fort « incendie de forêt » : conformément à l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent être respectées.

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celle indiquées en 2AU2.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées ;
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :
 - pour les garages à condition de ne pas dépasser 30 m² de superficie (SHOB) de manière à admettre 2 véhicules, d'être édifiés dans des matériaux identiques à la construction principale.
 - Pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 8 m² de superficie, 2,50 m de hauteur.

L'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opérations d'ensemble compatible(s) avec les orientations particulières d'aménagement définies et composant le dossier de PLU.

ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les sorties directes sur la RD 615 sont interdites.

2 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes...

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Eaux pluviales

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 2AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m de la limite de propriété. Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

Le long de la route départementale 615, les constructions doivent être implantées à une distance de 10 m de l'axe de la route.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment dans le cadre de la ou des opérations d'ensembles, notamment afin de respecter certains principes prévus aux orientations particulières d'aménagement, ou encore pour les constructions et installations d'intérêt public, et le long des voies intérieures lors de la réalisation de groupes d'habitation, de constructions à usage d'habitation ou de programmes de logement.

ARTICLE 2AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L=H/2$).

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment dans le cadre la ou des opérations d'ensemble, notamment afin de respecter certains principes prévus aux orientations particulières d'aménagement, ou encore lors de la création de groupes d'habitation, de constructions à usage d'habitation ou de programmes de logement.

3. Des bâtiments annexes peuvent être édifiés sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article 2AU 2.

4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement – considérés comme des bâtiments annexes – peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment dans le cadre de la ou des opérations d'ensemble, notamment afin de respecter certains principes prévus aux orientations particulières d'aménagement, ou encore lors de la création de groupes d'habitation, de constructions à usage d'habitation ou de programmes de logement.

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE 2AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8 m hors tout.
- b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets doivent utiliser la réglementation énumérée ci-après.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Dispositions particulières :

a) Formes :

- Le pourcentage de la pente des toitures doit être compris entre 25 % et 33 %.

Ces règles ne concernent toutefois pas les bâtiments publics.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et/ou des solutions novatrices d'architecture à préoccupation environnementale et, dans ces hypothèses, les toitures terrasses sont autorisées.

b) Matériaux :

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire et de couleur de la terre cuite, à dominante rouge.

Des conditions différentes pourront être acceptées dans le cas de toitures terrasses ou lors de propositions de constructions à préoccupation environnementale ; dans tous les cas sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site.

- Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Le nuancier est à consulter en Mairie.
- Les menuiseries seront d'aspect homogène sur la façade.

c) Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, chaque fois que c'est possible.

d) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

e) Panneaux solaires : ils seront intégrés dans le plan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

Dans le cas de toitures terrasses, ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

- Il est rappelé que le plan des clôtures doit être impérativement joint au permis de construire ou bien faire l'objet d'une déclaration de travaux postérieure à la construction déjà réalisée.
- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Permis de construire ou déclaration de travaux obligatoire.
- Les clôtures seront, soit ajourées en totalité, soit en mur plein en totalité, ~~soit~~ constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois...) celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet, coupe-vent...
- La hauteur des clôtures sur voies, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... ne pourra excéder 2,00 m ; sur les limites séparatives, la hauteur devra être comprise entre 1,50 m et 2,00 m.

Constructions annexes autorisées

- Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

ARTICLE 2AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au double d'unités de logements créés ou rénovés dans le cas de logements individuels ; pour les constructions neuves ou rénovées à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 1,2 place par logement.

Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce subordonné l'autorisation d'exploitation commerciales prévue au 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1^o de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 2AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE 2AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE A

COMMUNE DE FOURQUES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison de la potentialité agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules y sont autorisées, conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque fort inondation/mouvement de terrain, les prescriptions du plan de prévention des risques (Servitude PM1) qui y sont applicables figurent dans le document "Liste des servitudes d'utilité publique".

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,

- par le risque fort "incendie de forêt": conformément à l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent être respectées; la constructibilité est soumise à un avis sur le risque incendie de forêt par le service compétent.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions du plan de prévention des risques
2. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect des prescriptions du plan de prévention des risques

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - hormis les éoliennes - et à l'exploitation agricole, les constructions, agrandissements et aménagements sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
2. Les travaux de restauration et d'extension mesurée des constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole et existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme peuvent être autorisés, sans création d'un nouveau logement et dans le respect du règlement sanitaire départemental.
3. De manière générale, dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 m de profondeur à compter de leurs rives, seuls sont admis les travaux d'entretien et de gestion normaux ainsi que les aménagements liés à des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.

ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes,

soit par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public doit faire l'objet d'une consultation de la DDASS afin de déterminer les modalités d'alimentation en eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonome, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35 m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L = H/2$).

2. Toutefois, des bâtiments mitoyens de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des prescriptions du plan de prévention des risques :

- l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.
- les serres agricoles susceptibles d'être autorisées ne pourront couvrir une emprise supérieure à 60 % de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur:

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue:

a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder:

- 9 m hors tout pour les habitations
- 13 m hors tout pour les bâtiments d'exploitation.
- 8 m hors tout pour les habitations et bâtiments d'exploitation situés dans le couloir de 50 m centré sous le tracé des ouvrages électriques.

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

> Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE N

COMMUNE DE FOURQUES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

QUALIFICATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte trois secteurs :

- le secteur Nr correspondant à un secteur identifié comme soumis à un risque fort d'inondation : les prescriptions du plan de prévention des risques (Servitude PM1) qui y sont applicables figurent dans le document "Liste des servitudes d'utilité publique" et sont annexés au présent règlement.

- le secteur Nep correspondant à des équipements publics existants.

- le secteur Nh correspondant à des constructions existantes.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

- par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme; de manière générale, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la Route Départementale 615.

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *.

La zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- par le risque faible "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,

- par le risque fort "incendie de forêt": conformément à l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent être respectées; la constructibilité est soumise à un avis sur le risque incendie de forêt par le service compétent.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions du plan de prévention des risques.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve du respect des prescriptions du plan de prévention des risques et à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des zones agricoles et forestières, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables..... , les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
- De manière générale, dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 m de profondeur à compter de leurs rives, seuls sont admis les travaux d'entretien et de gestion normaux ainsi que les aménagements liés à des équipements publics existants ou prévus sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
- Dans le secteur Nr, les travaux liés à l'hydraulique, la sécurité, l'aménagement, l'entretien ou la préservation du site, après avis motivé des services compétents.
- Dans le secteur Nep, les affouillements et exhaussements de sol, les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
- Dans le secteur Nh, l'aménagement et l'extension très mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public doit faire l'objet d'une consultation de la DDASS afin de déterminer les modalités d'alimentation en eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordé au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonome, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35 m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

ARTICLE N 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L = H/2$).
2. Toutefois, des bâtiments mitoyens de hauteurs sensiblement égales peuvent être édifiés sur des fonds voisins.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE N 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m.

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

> Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages, être remplacés par des essences équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES

Règlement du zonage **de la commune de FOURQUES**

**PM1 - Servitude résultant des plans d'exposition aux risques prévisibles et instituées en application de l'article 5-1, 1° alinéa de la loi 82-600 du 13 juillet 1982.
Loi n° 8-565 du 22 juillet 1987, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995.**

Arrêté préfectoral n° 94-3060 du 6 décembre 1994 approuvant le périmètre de risque institué en application de l'article R.111-3 du Code de l'urbanisme valant Plan de prévention des risques naturels prévisibles conformément à l'article 40-6 de la loi du 22.07.1987.

Service responsable

Direction Départementale de l'Equipeement
2 rue Richépin - BP 909 66020 Perpignan Cedex

7

**REGLEMENT DU ZONAGE DE LA COMMUNE
DE FOURQUES (Traversée par les rivières
La GALSERANE, L'ILLE et La JUNCAYROLE) AU TITRE DE LA
PROCEDURE R. 113-3 du CODE de L'URBANISME**

Le présent document énumère les "conditions spéciales" qui constituent les prescriptions imposées lors des autorisations d'occupation du sol réglementées par le P.O.S.

Il concerne la totalité de la commune de FOURQUES.

Les conditions sont précisées pour les deux zones de risque d'inondation définies dans la note de présentation et reportées sur les documents graphiques.

- zone de risque FORT
- zone de risque MOYEN

1 - PRESCRIPTIONS COMMUNES

1 - 1 La cote de référence est celle de la hauteur d'eau connue et mesurée lors de la crue des 26 et 27 septembre 1992.

1 - 2 Toute demande d'occupation du sol doit être accompagnée d'un document topographique adapté au projet concerné. (Plan avec cotes altimétriques N.G.F.)

1 - 3 En ce qui concerne les parcelles touchées par plusieurs zones, les prescriptions seront celles de chaque zone dans chaque partie de terrain.

Le service de défense contre les eaux sera obligatoirement consulté ceci sur la base des éléments topographiques fournis en application du 1 - 2 ci-avant.

2 - DEFINITION DU ZONAGE

L'étude des risques d'inondation et l'examen de la crue historique de 1992 (relevés de hauteur d'eau, témoignage des riverains) ont permis de définir les 2 zones suivantes

- ZONE DE RISQUE FORT elle est constituée :

* du lit de la rivière et des terrains parcourus par la crue avec des hauteurs d'eau très élevées ou à des vitesses importantes de courant.

Elle correspond à la zone de grand écoulement. C'est le couloir qui assure le transit de l'essentiel de la crue centennale.

- ZONE DE RISQUE MOYEN elle est constituée :

* des terrains déjà partiellement construits soumis à risques, avec des hauteurs d'eau élevées et avec un courant fort ; elle représente le champ d'inondation moyen.

3 - REGLEMENT

3 - 1 - Règlement applicable à l'ensemble des zones

3 - 1 - 1 Mesures générales

* Il sera interdit à tout propriétaire, usager ou tiers de jeter et de déverser des matériaux, des gravats, des résidus divers dans le lit des cours d'eau. Les dépôts de toute nature sur les berges ou basses terrasses des rivières de la GALSERANE, de L'ILLE et de la JUNCAYROLE sont interdits.

* Le dépôt de gravats établi sur les parcelles B 572 - 573 - 574 et 575 ne devra pas s'étendre plus dans le lit du ravin. A cet effet, une tranchée suivie d'un boudoir de 1,50 m environ devra matérialiser les limites NORD à 15 m du grillage de clôture.

* Tout aménagement du ou dans les lits mineur et majeur des cours d'eau (digues, murs, seuils, ponts, passages à gué) quelque soit l'importance des travaux envisagés, est susceptible de modifier le régime des eaux. Il devra faire l'objet au titre de la police de l'eau d'une déclaration, d'une autorisation après enquête et sera soumis éventuellement à une étude particulière qui fera apparaître les conséquences de l'aménagement et les mesures prises pour éviter les risques éventuels pour les personnes et les biens.

* Les propriétaires riverains ont le devoir d'entretenir le lit des torrents et cours d'eau, de procéder au recépage de la végétation afin de conserver le libre écoulement des eaux.

* Les riverains sont tenus de laisser libre le passage aux engins de curage tant dans le lit des cours d'eau que sur les berges, sur une largeur de 5,00 m mesurée depuis le sommet des berges.

* Les travaux d'entretien et de gestion normaux de constructions et installations implantées antérieurement à la publication du présent document seront tolérés à condition de ne pas aggraver les risques.

* Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences de risques seront autorisés, sous réserve qu'ils s'appuient sur une étude hydraulique.

* Les exhaussements et affouillements de terrains sont interdits.

3 - 1 - 2 Mesures applicables par zone

Les prescriptions suivantes seront respectées.

ZONE DE RISQUE FORT

- Toute occupation du sol même temporaire, de quelque nature qu'elle soit est interdite, sauf celles qui permettraient de diminuer l'incidence des risques dans les conditions prévues ci-dessus.

- Les clôtures auront une perméabilité supérieure à 80 % et seront constituées ou de grillages à grosses mailles ou de claies

ZONE DE RISQUE MOYEN

Le risque potentiel conduit à autoriser que les extensions sous réserve de l'observation des conditions spéciales suivantes :

1 - * Les constructeurs doivent prendre toute mesure nécessaire pour que les bâtiments et constructions résistent aux pressions de la crue de référence ainsi qu'à des tassements ou érosions localisés.

* Les extensions ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre les champs d'inondation.

* Le niveau du premier plancher doit être situé à 20 cm au dessus de la cote de référence et les parties de bâtiments situées sous la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau

2 - L'aménagement des constructions existantes est autorisé sous réserve des prescriptions du paragraphe 1 ; l'aménagement ne devra pas avoir pour effet :

- * de créer un logement si la cote de plancher est inférieure à la cote de référence (augmentée de 20 cm ...)

- * de créer une ouverture à la cote inférieure à celle de référence sauf si les travaux ont pour objet d'améliorer la sécurité vis à vis du risque d'inondations.

- * d'aménager tout ou partie d'une extension de constructions autorisée située sous la cote de référence.

3 - l'emprise au sol des extensions ne doit pas excéder 25 % de la surface bâtie existante (emprise au sol à compter de l'arrêté préfectoral) avec un maximum de 25 m² dans le sens du courant.

4 - les clôtures auront une perméabilité supérieure à 80 % et seront constituées ou de grillage à grosses mailles ou de claires

-0-0-0-0-

EN ZONE AGRICOLE NC, TOUTE CONSTRUCTION DE QUELQUE NATURE QU'ELLE SOIT SERA IMPLANTÉE A 15 m MINIMUM DES SOMMETS DES BERGES DES RAVINS APRES CONSULTATION DES SERVICES SPECIALISES.