

4.1

DEPARTEMENT DE L'AUDE

**Commune de
VILLEGLY-EN-
MINERVOIS**

**PLU arrêté le 26 avril 2011
PLU approuvé le**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

12-2011

ZONE UA

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UA correspond pour l'essentiel au vieux village, caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie.

Au document graphique d'ensemble (pièce n°4.2) sont repérés selon la légende

- la zone inondable couverte par le PPri du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.
- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- de part et d'autre de la RD 620 une bande soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme hors des espaces urbanisés de la commune
- de part et d'autre de la RD 620, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole

2 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

3 - L'installation de caravanes

4 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

5 - Les installations classées soumises à autorisation

5 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UA 3 à UA 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE UA 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées).

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation, implantées en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées), pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant.

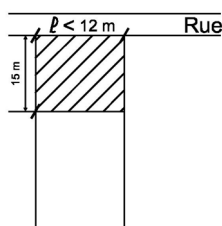
Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou créée à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou en premier rang.

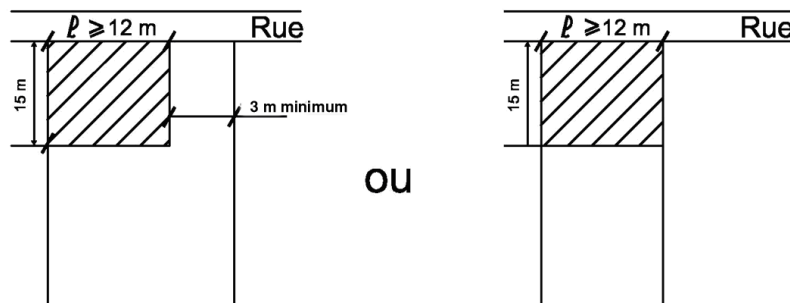
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.



Toutefois, lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2 - Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle pourra être implantée

- sur la limite séparative à condition que la hauteur de la construction mesurée au point haut (ouvrages de superstructure exclus) du bâtiment sur ladite limite n'excède pas 4 mètres

ou

- à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative, ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions nouvelles ou agrandies ne pourra excéder 7 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

2 - Dispositions particulières

2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes d'architecture traditionnelle

A - Toitures - couvertures

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 30%. Elles seront en tuiles canal ou similaires, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi. Néanmoins, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont admis à condition que, ou bien ils soient intégrés à la couverture ou bien ils soient en surimposition dans un plan parallèle à la couverture.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuiles.

Les débords en bois seront conservés. Ils ne seront pas diminués. Ils seront restitués dans leur longueur d'origine. Ils seront constitués de chevrons portant tuiles. Sont interdits les bardages des avant-toits.

Les souches de cheminées seront enduites.

B - Façades, Murs et parements

a) Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

b) Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.

c) Les dispositions des paragraphes a) et b) ci-dessus ne s'appliquent pas aux vitrines de commerces et entrées de garages. Les aménagements et créations de façades commerciales seront de préférence contenus dans les ouvertures des baies anciennes et en retrait du nu de la façade.

C - Menuiseries

Les volets et contrevents seront en bois massif (ou similaire). Pourront être admis les volets intérieurs, les volets bois (ou similaires) rabattables en tableaux, les contrevents en bois (ou similaire) à lames verticales, rabattables en façade.

Les portes de garage seront faites d'éléments en bois (ou similaire) verticaux simples.

2.2 - Constructions nouvelles ou d'architecture contemporaine

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.

Les constructions présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

La toiture sera en tuile canal ou similaires. Néanmoins, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont admis à condition que, ou bien ils soient intégrés à la couverture ou bien ils soient en surimposition dans un plan parallèle à la couverture.

Les baies des fenêtres seront à dominante verticale. Cette disposition ne s'applique pas aux entrées de garages et vitrines des commerces.

3 - Clôtures

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

- Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique pourront être constituées :

- soit de maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage.
- soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, mesuré à partir du niveau du sol avant travaux
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille à barreaudage droit non torsadé. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du sol avant travaux.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Non réglementé

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UB

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UB correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat au cours des dernières décennies. Elle comprend :

- un secteur UBa couvrant des sites de moindre densité, pour une bonne part urbanisés récemment
- un secteur UBb (rue du Pic de Nore) qui constate et pérennise un site plus dense

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) sont repérés selon la légende

- la zone inondable couverte par le PPri du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.
- de part et d'autre de la RD 620 une bande soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme hors des espaces urbanisés de la commune
- de part et d'autre de la RD 620, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur..
- des éléments remarquables du paysage repérés soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole

2 - L'installation de caravanes

3 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

4 - Les installations classées soumises à autorisation

5 – Les terrains de camping

6 – Dans les secteurs UBa et UBb en sus

- les parcs résidentiels de loisirs

- les habitations légères de loisirs

7 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 – Tous secteurs : Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UB 3 à UB 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Secteurs UBa et UBb

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

3 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

Il n'est pas admis d'accès nouveau sur la RD 620 dans ses portions sises au delà des limites d'agglomération repérées au document graphique d'ensemble (pièce n°4.2) selon la légende.

2 – Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Elles devront être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement du secteur de Parazols annexées au présent P.L.U. (pièce n°3.2).

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable. Elles s'appliquent également aux voies privées, la limite d'emprise se substituant à l'alignement.

1 - Les constructions seront implantées

- RD 620

- dans ses portions sises à l'ouest du ruisseau de la Seize et à l'est du ruisseau des Maillols, à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15 mètres.

- dans sa portion comprise entre le ruisseau des Maillols et la limite du secteur UAa, à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

- Autres RD : à une distance de l'axe au moins égale à 10 mètres

- Autres voies : à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en recul de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) au moins égale à 3 mètres. Pour les entrées de garage, cette distance est portée à 5 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

2 - Les excavations à ciel ouvert (piscines, puits, bassins divers, etc..) ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite

- du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

- de l'emprise des voies du domaine public routier communal dont la chaussée est sise à 1 mètre au moins en dessous du niveau du point le plus proche de l'excavation. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

3 - Les aménagements et agrandissements en retrait de l'alignement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'axe de la RD 620 inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées

- pour le secteur UBa, sur les limites séparatives latérales et postérieures à condition que la hauteur du bâtiment, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres au faitage ni 3 mètres à la sablière sise au point bas du versant de la couverture et que leur longueur n'excède pas 7 mètres pour une même limite.

- pour le secteur UBb,

- sur les limites séparatives latérales,

- sur la limite séparative postérieure, à condition que la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres au faitage (ou au point haut du bâtiment) ni 3 mètres à la sablière et que leur longueur n'excède pas 7 mètres.

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

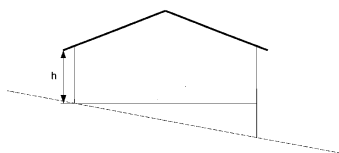
Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade. (cf croquis ci-dessous)



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres

3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités à accueillir conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Dans le cas de réalisation sur un même terrain de constructions à destination d'habitation et d'activités, les constructions à destination d'activités doivent être d'architecture homogène avec le bâtiment d'habitation.

Les toitures présentant une pente apparente seront en tuile de surface courbe de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale. Néanmoins, les panneaux de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture sont admis. Pour les toitures présentant une pente apparente, ils seront ou bien intégrés à la couverture ou bien en surimposition dans un plan parallèle à la couverture.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division à destination d'habitation de plus de 4 lots, il est exigé sur parties communes accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot.

2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface hors oeuvre nette (SHON) définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

2.1 – Secteur UBa et UBb

A - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnés au paragraphe B ci-dessous :

- dans le cas d'une SHON habitation créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une SHON habitation créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement

Dans le cas de groupes d'habitation réalisés dans une opération de lotissement préalablement autorisée, sont pris en compte au nombre des emplacements accessibles aux utilisateurs de l'opération, ceux créés dans le cadre du lotissement, lorsque le groupe d'habitation ne crée pas de voie automobile nécessaire à la desserte des constructions.

B - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

C – Pour les constructions à destination artisanale, 1 aire de stationnement par 100 m² de SHON.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble concernant un terrain de plus de 5000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade et le repos ; ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UC

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UC correspond à des sites de faible dimension en partie bâti et pour lequel une faible extension est admise, sous conditions.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) sont repérés selon la légende

- la zone inondable couverte par le PPri du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.
- de part et d'autre de la RD 620, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur..

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole ou d'hébergement hôtelier
- 2 - L'installation de caravanes
- 3 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- 4 - Les installations classées soumises à autorisation
- 5 – Les terrains de camping
- 6 – Les parcs résidentiels de loisirs
- 7 – les habitations légères de loisirs
- 8 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- 1 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.
- 2 - Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 3 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UC 3 à UC 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre

l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit. Il n'est pas admis d'accès nouveau sur la RD 620.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux seront obligatoirement enterrés

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront disposer d'une superficie minimale compatible avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif.

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

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

1 - Les constructions seront implantées à une distance

- de l'axe de la RD 620 au moins égale à 15 mètres

- de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 5 mètres de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) de la voie d'accès pour les entrées de garage.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'axe des voies inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales et postérieures à condition que la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres au faitage ni 3 mètres à la sablière et que leur longueur n'excède pas 10 mètres pour une même limite.

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

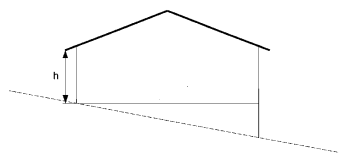
Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade. (cf croquis ci-dessous)



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,5 mètres

3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités à accueillir conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Les panneaux de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture sont admis. Pour les toitures présentant une pente apparente, ils seront ou bien intégrés à la couverture ou bien en surimposition dans un plan parallèle à la couverture.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface hors oeuvre nette (SHON) définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

1.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnés au paragraphe 2.2 :

- dans le cas d'une SHON habitation créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une SHON habitation créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement

1..2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

2 – Pour les constructions à destination artisanale, 1 aire de stationnement par 100 m² de SHON.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le C.O.S. est fixé à 0,25

ZONE Uer

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Il s'agit de deux sites retenus parmi ceux proposés par la communauté de communes du Minervois au Cabardès et considérés aptes à recevoir des centrales photovoltaïques au sol.

ARTICLE Uer 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations autres que celles admises à l'article N 2.

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

- Les ouvrages techniques sans tenir compte des dispositions des articles Uer 3 à Uer 14 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

– Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux

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

Non réglementé

ARTICLE Uer 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé

ARTICLE Uer 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction et installation devront être implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE Uer 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction et installation devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE Uer 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uer 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6,5 mètres.

ARTICLE Uer 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages de couleur verte, obligatoirement dissimulées par des plantations d'essences locales mêlés.

ARTICLE Uer 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Uer 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales devront faciliter l'insertion du projet dans son site élargi.

ARTICLE Uer 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UL

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UL est destinée à l'accueil d'équipements collectifs, d'équipements sportifs et de loisirs (ULa,) ainsi que de terrains de camping (ULb).

Le secteur ULc correspond au parc du château.

Au document graphique d'ensemble (pièce n°4.2) sont repérés selon la légende

- la zone inondable couverte par le PPri du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.
- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- de part et d'autre de la RD 620 une bande soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme hors des espaces urbanisés de la commune
- de part et d'autre de la RD 620, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur.
- des éléments remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

1 – Tous secteurs

- Les constructions nouvelles à destination

- d'hébergement hôtelier,
- de bureaux,
- industrielle,
- artisanale,
- d'entrepôt,
- agricole

- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

- Les installations classées autres que celles admise à l'article UL 2

2 – Dans les secteur ULa, en sus,

- les constructions à destination d'habitation, de commerce, de service
- l'installation de caravanes
- les terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs

3 – Dans le secteur ULc, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UL 2

4 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'applique en sus les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 – Tous secteurs

- Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles UL 3 à UL 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

– A l'exclusion du secteur ULc, les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations admises

2 – Dans le secteur ULb, en sus

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou la surveillance des installations.

- les commerces à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

3 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable.

- 1 - Les constructions seront implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 3 mètres.
- 2 - Les excavations à ciel ouvert (piscines, puits, bassins divers, etc...) ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite d'emprise du domaine routier public communal.
- 3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'axe des voies inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

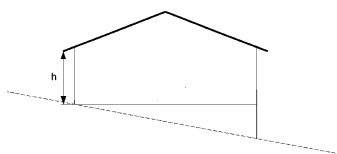
Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade. (cf croquis ci-dessous)



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,5 mètres

3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement les activités à accueillir conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les panneaux de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture sont admis. Pour les toitures présentant une pente apparente, ils seront ou bien intégrés à la couverture ou bien dans un plan parallèle à la couverture.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

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

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE 1AU

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone 1AU comporte

- un secteur 1AUa dont l'urbanisation sera faite au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur
- un secteur 1AUb dont l'urbanisation sera réalisée par une opération unique concernant la totalité du site.
- un secteur 1AUc correspondant à un hébergement spécifique lié aux activités sportives et touristiques et dont l'urbanisation sera réalisée par une unique opération d'aménagement d'ensemble
- un secteur 1AUd, à destination d'habitation, dont l'urbanisation sera réalisée par une unique opération d'aménagement d'ensemble et pour lequel est recherchée pour les bâtiments une performance énergétique élevée à partir des matériaux utilisés, de l'alimentation à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable, de l'implantation des constructions.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) sont repérés selon la légende :

- la zone inondable couverte par le PPri du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.
- de part et d'autre de la RD 620 une bande soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme hors des espaces urbanisés de la commune
- de part et d'autre de la RD 620, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur..
- des éléments remarquables du paysage repérés soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme.

Les secteurs 1AUa (Le Crouzet) et 1AUb (La Pièce) font l'objet d'orientations d'aménagement. Les projets devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- 1 - Les constructions nouvelles à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, agricole
- 2 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- 3 - L'installation de caravanes
- 4 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- 5 - Les installations classées soumises à autorisation
- 6 – Les terrains de camping
- 7 – les habitations légères de loisirs

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Après réalisation des équipements nécessaires aux constructions, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus :

- dans le secteur 1AUa, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur
- dans les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd, à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.
- dans le secteur 1AUd, les constructions à destination d'habitation à condition que, en sus, l'implantation des constructions soit compatible avec les préoccupations en matière d'économie d'énergie.

2 - Les ouvrages techniques, sans tenir compte des conditions énoncées par les articles 1AU 3 à 1AU 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres hors stationnement; La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

2 - Voirie :

A - Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Elles devront être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement du secteur de Parazols annexées au présent P.L.U. (pièce n°3.2).

B - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la protection civile, puissent tourner ou faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées, la limite d'emprise se substituant à l'alignement.

Les constructions seront implantées à une distance :

- de l'axe de la RD 620 au moins égale à 15 mètres.
- de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à
 - 5 mètres de l'alignement en bordure de la route de Bagnoles
 - 5 mètres de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) de la voie d'accès pour les entrées de garage.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales et postérieures à condition que la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres

au faîtage ni 2,5 mètres à la sablière et que leur longueur n'excède pas 7 mètres pour une même limite.

Dans le secteur 1AUd, les constructions dont la hauteur et la longueur excèdent celles énoncées ci-dessus pourront être implantées sur les limites séparatives latérales avec l'accord du propriétaire du fonds voisin et à condition qu'elles ne provoquent pas une diminution de l'ensoleillement d'une habitation existante sur le fonds voisin.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

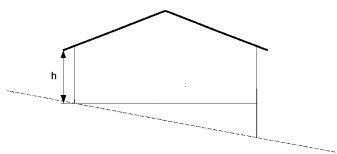
Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade. (cf croquis ci-dessous)



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités à accueillir conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 - Les toitures présentant une pente apparente seront en tuile de surface courbe de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale. La pente des toiture sera comprise entre 25 et 35%;
Les panneaux de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture sont admis. Pour les toitures présentant une pente apparente, ils seront ou bien intégrés à la couverture ou bien en surimposition dans un plan parallèle à la couverture.

Dans le secteur 1AUd est admise l'utilisation de matériaux de couverture et des pentes différents à concourant à une démarche de performance énergétique des bâtiments.

3 - Clôtures : Dans le secteur 1AUa, les clôtures en limite avec la zone A seront constituées de haies arbustives d'espèces locales, doublées ou non d'un grillage de couleur verte sur support de même teinte, sans mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division à destination d'habitation de plus de 4 lots, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot.

Dans le cas de groupes d'habitation réalisés dans une opération de lotissement préalablement autorisée, sont pris en compte au nombre des emplacements accessibles aux utilisateurs de l'opération, ceux créés dans le cadre du lotissement, lorsque le groupe d'habitation ne crée pas de voie automobile nécessaire à la desserte des constructions.

2 - Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface hors oeuvre nette (SHON) définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnés au paragraphe 2.2 :

- dans le cas d'une SHON habitation créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une SHON habitation créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble concernant un terrain de plus de 5000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade et le repos ; ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

ZONE 2AU

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone 2AU ne dispose pas des équipements autorisant son urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation intervient à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

La zone 2AU de Parazols fait l'objet d'orientations d'aménagement. Les projets devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Après réalisation des équipements nécessaires à la desserte des occupations et utilisations du sol suivantes à implanter dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement (pièce n°3.2) :

- Les constructions à destination
 - d'habitation, de commerce, de service, de bureau,
 - d'équipements collectifs
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou à un permis de construire.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que, en sus, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

2 – Voies

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner ou faire demi-tour, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

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

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE 2AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Les constructions seront implantées à une distance.

- à une distance de l'axe du chemin de Lauzy, du chemin de Saint-Martin et du chemin des vases au moins égale à 15 mètres,

- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue dans le cas de voies privées) ou en recul de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies au moins égale à 3 mètres. Pour

les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Ne s'applique pas le dispositif de l'article R.123-10-1. En conséquence, les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales et postérieures à condition que la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres au faitage ni 2,5 mètres à la sablière et que leur longueur n'excède pas 7 mètres pour une même limite.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

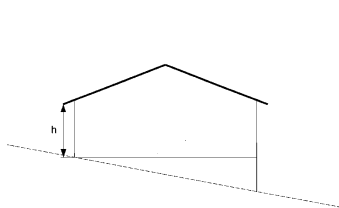
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade. (cf croquis ci-dessous)



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres

3 - Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités à accueillir conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements à destination d'habitation de plus de 4 lots, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 aires de stationnement par lot.

Dans le cas de groupes d'habitation réalisés dans une opération de lotissement préalablement autorisée, sont pris en compte au nombre des emplacements accessibles aux utilisateurs de l'opération, ceux créés dans le cadre du lotissement, lorsque le groupe d'habitation ne crée pas de voie automobile nécessaire à la desserte des constructions.

2 - Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface hors oeuvre nette (SHON) définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnés au paragraphe 2.2 :

- dans le cas d'une SHON habitation créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une SHON habitation créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de SHON créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble concernant un terrain de plus de 5000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade et le repos ; ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le C.O.S. est fixé à 0.

ZONE A

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone agricole est réservée à l'accueil des constructions et installation nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende :

- la zone inondable couverte par le PPri du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.
- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- de part et d'autre de la RD 620 une bande soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme hors des espaces urbanisés de la commune
- de part et d'autre de la RD 620, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur.
- des éléments remarquables du paysage repérés soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme.
- des espaces boisés classés définis à l'article L130-1 du code l'urbanisme
- Au lieu-dit "La Lande", un bâtiment agricole susceptible de faire l'objet d'un changement de destination à des fins d'habitation (Article L.123-3-1)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

A condition que les divers réseaux existent en quantité suffisante :

1 - Les constructions, installations et ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles A 3 à A 14, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.

2 - Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

3 – Les constructions de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation à condition qu'elles soient localisées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation'.

3 - Les habitations à condition que, en sus, existe un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'exploitation agricole et qu'elles soient localisées à proximité immédiate des bâtiments techniques d'exploitation.

4 – Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.

5 – L'aménagement des constructions repérées au document graphique d'ensemble (pièce n°4.2) selon la légende au titre de l'article L123-3-1 du code l'urbanisme, avec changement de destination aux fins d'habitation.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence d'un réseau public d'alimentation en eau potable, est admise la desserte par un réseau privé conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront présenter une superficie compatible avec la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif adaptée au projet.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe de la RD 620 au moins égale à 75 mètres.

Cette distance est ramenée à 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Elle ne s'applique pas

- + aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- + aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

+ aux réseaux d'intérêt public.

- de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être admis sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne devra pas excéder 6,5 m

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant

ZONE N

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone naturelle comporte les secteurs suivants :

- un secteur N correspondant à des sites nécessitant une forte protection en raison soit de leurs potentialités en matière de biodiversité soit de la qualité de leurs paysages.
- un secteur Na destiné à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux de pluies.
- un secteur Nh réparti sur plusieurs sites bâtis, de faibles dimensions, et occupés par des constructions d'habitation sans lien avec l'activité agricole.

Au document graphique d'ensemble (pièce n°4.2), sont repérés selon la légende :

- la zone inondable couverte par le PPri du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.
- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- de part et d'autre de la RD 620 une bande soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme hors des espaces urbanisés de la commune
- de part et d'autre de la RD 620, voie classée bruyante par arrêté préfectoral n°99-4207 du 7 février 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformément aux textes en vigueur.
- des éléments remarquables du paysage repérés soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme.
- des espaces boisés classés définis à l'article L130-1 du code l'urbanisme

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2
- Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble (pièce n°4.2) selon la légende.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.

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

A condition que les divers réseaux existent en quantité suffisante

Tous secteurs :

Les ouvrages techniques et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Secteur Na : les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de bassin de rétention des eaux de pluies.

Secteurs Nh

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins d'habitation

- L'agrandissement des constructions sans changement de destination à condition qu'il n'exède pas 20% de la SHON existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'exède pas de plus de 20 m² celle des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
 - Les piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingt.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende s'appliquent les dispositions du PPR inondation du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence d'un réseau public d'alimentation en eau potable, est admise la desserte par un réseau privé conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains recevant une ou plusieurs constructions productrices d'eaux usées devront présenter une superficie minimale compatible avec la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté au projet.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de l'axe

- de la RD 620 au moins égale à 15 mètres
- des autres voies au moins égale à 10 mètres sans pouvoir être inférieure à 5 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées).

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée au paragraphe 1 ci-dessus et ne joignant pas la limite séparative, pourront être admis sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions nouvelles ou agrandies ne devra pas excéder 6,5 mètres

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

L'aménagement, l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments existants d'architecture traditionnelle, avec ou sans changement de destination, devront respecter, conserver, restaurer ou mettre en valeur leur caractère architectural traditionnel initial. Notamment, il sera fait usage de matériaux similaires à ceux en usage dans cette architecture. Les formes, dimensions et localisation des ouvertures devront respecter l'architecture du bâtiment.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Néant