



Des solutions transparentes



COMMUNE DE BRAM
DEPARTEMENT DE L'AUDE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4- REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME	REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	
	Arrêtée le :	Approuvée le :
APPROUVE LE 26 avril 2005	18 septembre 2009	14 JUIN 2010
	<i>G2C Environnement</i>	4

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr





SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - ZONE UA	5
CHAPITRE II- ZONE UC	11
CHAPITRE III - ZONE UE	19
CHAPITRE IV - ZONE UX.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	32
CHAPITRE I- ZONE AU	33
CHAPITRE II- ZONE 1AU	41
CHAPITRE III- ZONE 1AUL	44
CHAPITRE IV - ZONE 1AUX.....	47
CHAPITRE V- ZONE 2AU	50
CHAPITRE VI - ZONE 2AUX.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	65
CHAPITRE I- ZONE A.....	66
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	72
CHAPITRE I- ZONE N	73



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Art. R.123-5 du code de l'urbanisme.



CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dense, qui correspond au village ancien. Cette zone est à vocation d'habitat, de commerces, d'activités et de services.

La zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions à usage industriel,
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - Les constructions à usage d'entrepôts
 - Le stationnement isolé des caravanes

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les établissements ou installations classées pour la Protection de l'Environnement, soumis à déclaration, sous réserve :
 - qu'ils soient liés et nécessaires à la vie de la zone (droguerie, laverie, boulangerie, station-service, etc.)
 - que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- les entrepôts à usage artisanal et /ou commercial, les constructions à usage d'artisanat et/ou les extensions d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.



SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

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

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, etc.

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

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

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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, etc.

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

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

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



Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies* publiques ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ou en continuité des façades voisines, les cas échéants.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

* la limite prise pour l'alignement de la voie correspond à celle de l'emprise de la voie (entre clôtures) soit la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier qui inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement).



ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines. Elle ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation du caractère du bâti ancien.

Composition, parement des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales sera aligné. Dans le cas où des commerces occupent le rez-de-chaussée, la façade peut être modifiée (grand percement pour la vitrine, ...) mais les parements doivent être réalisés en tenant compte des travées d'ouverture des étages. Les enseignes seront de préférence plaquées. La façade conserve son expression classique au premier étage. Sont interdits les pavés de verre et les matériaux thermoplastiques.

Les murs en pierre de taille pourront être en pierres apparentes avec des joints ocrés ou rosés à fleurs de pierre. Dans tous les autres cas, les murs seront enduits au mortier de chaux naturelle en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin ou lissé dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels. Une finition au badigeon de chaux grasse peut être demandée suivant la typologie de l'immeuble.

Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable.

Est également interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Energie nouvelle - climatiseurs

Les panneaux solaires sont interdits. Les climatiseurs seront de préférence intégrés dans les nouveaux aménagements et non visibles du domaine public.

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ). A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront conservés. Dans le cas de percements nouveaux ou de modifications d'ouvertures, les linteaux seront traités en pierre, en bois ou en béton armé. Les linteaux en métal apparents sont interdits. Les appuis doivent être traités en pierre ou en terre cuite et à faible saillie.

En cas de création de nouvelles ferronneries, on choisira le métal pour les grilles et les garde-corps, qui seront constitués de préférence par un barreaudage simple avec main courante et lisse basse. Les ferronneries existantes présentant un intérêt patrimonial seront de préférence restaurées ou remplacées à l'identique en cas de vétusté importante.

Les balcons en saillie sur l'alignement, ainsi que les volutes et les renflements des garde-corps par rapport au plan vertical sont interdits.



Menuiseries

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrants, des fenêtres, devantures de magasins, etc....) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, les jours et galeries d'attique.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

Les menuiseries neuves seront en bois à peindre à deux vantaux ouvrants à la française, à 3 ou 4 carreaux par vantail de proportion verticale. Les disposer en retrait de 20 cm par rapport au nu extérieur du mur, sans appui saillant.

Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice.

Les bois collés ou rapportés sur le vitrage sont interdits.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les volets roulants sont exclus.

Les vantaux des portes et portails neufs y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical ainsi que les rideaux métalliques sont interdits.

Les toitures et couverture

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Les couvertures seront exclusivement en tuiles canal de récupération posées en sens couvert ou en tuiles canal de teinte rosée, vieillie non uniforme. Les égouts existants seront conservés et restaurés. Les produits noirs ou brillants ainsi que les matières translucides sont interdits.

La création de terrasses en toiture est interdite, excepté à l'occasion de travaux lourds où l'intégration des terrasses en toiture pourra être autorisée par la mise en service de loggias.

Les clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront réalisées en pierres de taille ou en maçonnerie et, dans ce cas, elles seront obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.

Les clôtures situées en zone inondable du PRRI doivent être perméables à 80% minimum (murs bahuts éventuels limités à 0,20 mètres de hauteur). Ces règles ne s'appliquent pas aux zones Ri4 qui ne sont pas impactées par des lames d'eau importantes.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.



SECTION III. – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II- ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone correspondant aux extensions urbaines de la commune, à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend trois sous-secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- UCn, secteur d'habitat non desservi par le réseau public d'assainissement,
- UCs, ancienne gravière au cœur de la zone pavillonnaire
- UCf, secteur où sont localisés les équipements publics à vocation sportive ou de loisirs.

La zone UC est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Le stationnement isolé des caravanes

Sont également interdites dans le secteur UCf : les constructions destinées :

- à l'habitation
- au commerce
- à l'artisanat

Sont également interdites dans le secteur UCs toutes autres constructions et installations.

De plus, dans le secteur concerné par le risque d'explosion, repéré sur les documents graphiques, toute nouvelle construction ou extension qui aggrave le risque est interdit.

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.



ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis les zones UCs et UCf :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les établissements ou installations classées pour la Protection de l'Environnement, soumis à déclaration, sous réserve :
 - qu'ils soient liés et nécessaires à la vie de la zone (droguerie, laverie, boulangerie, station-service, etc.)
 - que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- les constructions à usage d'entrepôts artisanal et/ou commercial, les constructions à usage d'artisanat et/ou les extensions d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative

Dans le secteur UCf :

Sont admis les logements nécessaires au gardiennage des équipements publics.

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les accès nouveaux directs sur la voie de contournement Est du bourg (RD533) sont interdits.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation de piétons et des personnes à mobilité réduite. Elles devront avoir une emprise de 6 mètres minimum.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.



ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, etc.

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

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

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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, etc.

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

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

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

Assainissement

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UCn :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Dans le secteur UCn :

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation retenus et conformes au Schéma Directeur d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur un réseau collectif dès sa réalisation.



Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié. Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UCn :

Non réglementé.

Dans le secteur UCn :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences techniques du type d'assainissement individuel retenu pour la construction, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies* publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.
- soit en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies* publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension en continuité du bâti existant
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et du service public ferroviaire, ainsi qu'aux bâtiments publics d'intérêt collectif

En bordure des routes départementales RD4, RD33, RD533, RD43, RD218, RD63 :

- Les constructions ainsi que toutes extensions des constructions existantes devront être implantées en observant une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'emprise* de ces routes.

- Dans le sous-secteur UCn, les constructions doivent être implantées en observant un recul de 15 mètres de l'emprise de la RD533 et RD63.

* la limite prise pour l'alignement de la voie correspond à celle de l'emprise de la voie

* l'emprise de la voie correspond à l'entre clôture soit la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier qui inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement)



En bordure de l'autoroute

Les constructions doivent être implantées à une distance de 100 mètres minimum de l'axe autoroutier, comme indiqué sur le plan de zonage, pièce 3 du dossier.

ARTICLE UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée :

- pour les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de haut et 10 mètres de longueur,
- lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles)

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante située en limite avec la zone UE.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et du service public ferroviaire, ainsi qu'aux bâtiments publics d'intérêt collectif

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions sur une même propriété doivent être soit jumelées soit distantes entre elles de 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de construction d'annexes qui n'excèdent pas 20m² de Surface hors œuvre brute de plancher.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire aux voies ou aux limites séparatives aboutissant aux voies. Elles seront de préférence réalisées en tuiles rondes ou 1/2 rondes de teinte claire.

Dans le cas des toitures à pentes, les pentes seront comprises entre 25 % et 32%.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'équipements publics.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

En bordure des voies ou de la façade sur rue, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur et seront constituées :

- d'un mur bahut hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètres surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,60 mètres.
- d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage

En limites séparatives, elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures situées en zone inondable du PRRI doivent être perméables à 80% minimum (murs bahuts éventuels limités à 0,20 mètres de hauteur). Ces règles ne s'appliquent pas aux zones Ri4 qui ne sont pas impactées par des lames d'eau importantes.



Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ou la façade sur rue.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurés de surface hors oeuvre nette, si leur destination reste inchangée.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur :	5 mètres
largeur :	2,50 mètres
dégagement :	6 mètres

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Dans le cadre des opérations d'ensemble, des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Nombre d'emplacement :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement.

Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il doit être créé une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Les aires de stationnement doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

En bordure des RD4, RD 33 et RD533, les arbres doivent être implantés à une distance de 5 mètres de la chaussée* des routes.

30% minimum de la surface du terrain doit être traitée en surface perméable et drainante.

* chaussée : partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.



Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Espaces Boisés Classés :

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

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le COS est limité à 0.6.

Ne sont pas soumis à la règle, les bâtiments à usage d'équipements collectifs.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.



CHAPITRE III - ZONE UE

Il s'agit des zones à vocation d'activité où sont implantées des activités artisanales et industrielles.

La zone comporte deux sous-secteurs qui se distinguent du reste de la zone :

- le secteur UEn, desservi par l'assainissement autonome
- le secteur UEh, qui accueille quelques habitations existantes

La zone UE est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UE2
- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine.
- Le stationnement isolé des caravanes

De plus, dans le secteur concerné par le risque d'explosion, repéré sur les documents graphiques, toute nouvelle construction ou extension qui aggrave le risque est interdite.

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur UEh, sont autorisés :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation :
 - destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage,
 - sous condition d'être aménagées dans le même volume bâti que le local professionnel
 - sous condition que la surface Hors œuvre nette (SHON) ne dépasse 100 m².

Dans le sous-secteur UEh

Sont autorisées : l'extension limitée (à hauteur de 30% de la SHON existante), la création d'annexes, la réhabilitation et le changement de destination à vocation d'activités artisanales ou industrielles des habitations existantes.



Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès nouveaux directs sur la voie de contournement Est du bourg (RD533) sont interdits.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour **PERMETTRE LA** circulation de piétons et des personnes à mobilité réduite. Elles doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, etc.

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

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



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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, etc.

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

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

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

Assainissement

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur UEn :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Le rejet d'eaux résiduaires industrielles est interdit dans le réseau public d'assainissement sauf convention passée avec la commune et sont subordonnées à un pré-traitement approprié.

Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes sanitaires en vigueur. En cas de rejet chimique, une station de traitement sera imposée à l'industriel.

Dans le secteur UEn :

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation retenus et conformes au Schéma Directeur d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur un réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié. Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.



ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur UEn :

Non réglementé.

Dans le secteur UEn :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences techniques du type d'assainissement individuel retenu pour la construction, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées à :

- en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies* publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.
- en observant un recul de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales RD533, RD43 et RD63.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

* la limite prise pour l'alignement de la voie correspond à celle de l'emprise de la voie
- l'emprise de la voie correspond à l'entre clôture soit la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier qui inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement)



Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés- de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.]

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les murs qui ne seront pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales devront avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Toitures

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents (utilisation de graviers, végétalisation...), et les souches de cheminées, de ventilation, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis...).

Clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture sera de 2,00 mètres minimum. Les clôtures doivent être composées d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Dans le cas des habitations existantes.

En bordure des voies ou de la façade sur rue, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et seront constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètres surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,60 mètre.
- d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.



Les clôtures situées en zone inondable du PRRI doivent être perméables à 80% minimum (murs bahuts éventuels limités à 0,20 mètres de hauteur). Ces règles ne s'appliquent pas aux zones Ri4 qui ne sont pas impactées par des lames d'eau importantes.

Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées aux constructions ou aux murs de clôture.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles des voies ou de la façade sur rue. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

Nombre d'emplacements

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de cette superficie.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Pour les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements, celles-ci doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ils doivent être traités en surface perméable. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

En bordure des RD 33 et RD533, les arbres doivent être implantés à une distance de 5 mètres de la chaussée* des routes.

* chaussée : partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.



Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,60.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs.



CHAPITRE IV - ZONE UX

Il s'agit dans cette zone de la zone d'activité intercommunale de Bram actuellement urbanisée.

La zone UX est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol devront respecter les prescriptions et principes de la Charte de Qualité des Zones d'Activités du Pays Lauragais annexée au PLU (annexe n°5-8).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UX2
- Les affouillements et les exhaussements du sol
- Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation :

- destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage,
- sous condition d'être aménagées dans le même volume bâti que le local professionnel
- sous condition que la surface Hors œuvre nette (SHON) ne dépasse 100 m².

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation de piétons et des personnes à mobilité réduite. Elles doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, etc.

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

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

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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, etc.

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

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

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



Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Les opérations d'ensembles devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Le rejet d'eaux résiduelles industrielles est interdit dans le réseau public d'assainissement sauf convention passée avec la commune et sont subordonnées à un pré-traitement approprié.

Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes sanitaires en vigueur. En cas de rejet chimique, une station de traitement sera imposée à l'industriel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies* publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, sauf indications contraires mentionnées au plan de zonage (pièce n°3).

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

En bordure de la route départementale RD218, les constructions et extensions des constructions existantes doivent être implantées en observant un recul de 15 mètres de l'axe de la voie.

* la limite prise pour l'alignement de la voie correspond à celle de l'emprise de la voie.

-l'emprise de la voie correspond à l'entre clôture soit la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier qui inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement)



ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Sauf indications contraires mentionnées au plan de zonage (pièce 3), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 33% de la surface du terrain.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les prescriptions et principes de la Charte de Qualité des Zones d'Activités du Pays Lauragais doivent être mis en application dans l'aménagement des zones

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.]

Un traitement architectural de qualité contribue à donner une image positive des entreprises. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Matériaux et mise en oeuvre

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés. Les bardages métalliques seront de préférence à nervures horizontales.

La brique matériaux local, pourra être décliné sous toutes formes. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont proscrits, (enduits rustiques...). Seuls les enduits à granulométrie fine sans relief sont autorisés.

L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est également interdit ; ne seront laissé à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps.

Les couleurs seront limitées à 2 teintes en surfaces dominantes ; une 3ème couleur pourra souligner certains détails.



Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

Toitures

Les toits à 1 ou 2 pentes sont autorisés, (hors toit de tuiles et de fibrociment), ainsi que les toits terrasses et les toits courbes. Les toits à 4 pentes sont interdits. Dans le cas de toits pentus, la ligne de faîtage sera de préférence perpendiculaire ou parallèle à la rue.

Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents (utilisation de graviers, végétalisation...), et les souches de cheminées, de ventilation, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis...).

Clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront constituées de préférence d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive, composées d'essences adaptées au climat local.

En limite parcellaire, elles seront constituées de préférence d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive d'une largeur de 2,50 mètres de chaque côté de la limite.

Les clôtures situées en zone inondable du PRRI doivent être perméables à 80% minimum. Ces règles ne s'appliquent pas aux zones Ri4 qui ne sont pas impactées par des lames d'eau importantes.

Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées aux constructions ou aux murs de clôture.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

Nombre d'emplacements

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.



ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

33% de la surface du terrain seront occupés par des surfaces drainantes. Les plantations seront composées d'essences locales.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les aires de stockage seront intégrées aux bâtiments et protégées des vents dominants et des intempéries. Elles se feront de préférence entre le bâtiment et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle, et non dans la partie comprise entre le bâtiment et la rue. Des bosquets ou haies les masqueront. En aucun cas, les matériaux stockés sur la parcelle ne devront être visibles du domaine public.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés d'essences locales et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de cette superficie.

En bordure de la RD218, les arbres doivent être implantés à une distance de 5 mètres de la chaussée* des routes.

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non règlementé.

* chaussée : partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, «les orientations d'aménagement» et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Art. R.123-6 du code de l'urbanisme.



CHAPITRE I- ZONE AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone AU est une zone d'urbanisation future. Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisations des équipements internes à la zone. Elle a une vocation d'habitat.

Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent règlement (pièce n°2-2).

La zone comporte un sous-secteur AUn desservi par l'assainissement autonome.

Les aménagements des zones devront respecter les orientations d'aménagement jointes au PLU (pièce n°2-2).

La zone AU est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Le stationnement isolé des caravanes

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les établissements ou installations classées pour la Protection de l'Environnement, soumis à déclaration, sous réserve :
 - qu'ils soient liés et nécessaires à la vie de la zone (droguerie, laverie, boulangerie, station-service, etc.)
 - que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- **les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.**

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.



SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie*, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les accès nouveaux directs sur la voie de contournement Est du bourg (RD533) sont interdits.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie*, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation de piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elle devront avoir une emprise minimum de 6 mètres.

***Accessibilité des moyens de secours :**

Les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes soit celles d'une voie d'engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement.
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newton (KN) (dont 40KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux ci étant distants de 4,50 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieur à 15%.

De plus ,et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieur à 10%
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

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



ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, etc.

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

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

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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, etc.

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

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

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

Assainissement

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur AUn

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Dans le sous-secteur AUn

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation retenus et conformes au Schéma Directeur d'Assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur un réseau collectif dès sa réalisation.



Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur AUn
Non réglementé.

Dans le sous-secteur AUn

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences techniques du type d'assainissement individuel retenu pour la construction, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies* publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées ;
- soit en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux bâtiments publics d'intérêt collectif.

En bordure des routes départementales RD4, RD33, RD533, RD43, RD218, RD63 :

- Les constructions ainsi que toutes extensions des constructions existantes devront être implantées en observant une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'emprise* de ces routes.

- Dans le sous-secteur AUn, les constructions doivent être implantées en observant un recul de 15 mètres de l'emprise de la RD533.

* la limite prise pour l'alignement de la voie correspond à celle de l'emprise de la voie

* l'emprise de la voie correspond à l'entre clôture soit la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier qui inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement)



ARTICLE AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée :

- pour les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de haut et 10 mètres de longueur,
- lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et du service public ferroviaire ainsi qu'aux bâtiments publics d'intérêt collectif.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions sur une même propriété doivent être soit jumelées soit distantes entre elles de 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de construction d'annexes qui n'excèdent pas 20m² de Surface hors œuvre brute de plancher.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.



Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies. Elles seront de préférence réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire.

Dans le cas des toitures à 2 et 4 pentes, les pentes seront comprises entre 25 % et 32%.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

En bordure des voies ou de la façade sur rue, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et seront constituées :

- d'un mur bahut hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètres surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,60 mètres.
- d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage

En limites séparatives, elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures situées en zone inondable du PRRI doivent être perméables à 80% minimum (murs bahuts éventuels limités à 0,20 mètres de hauteur). Ces règles ne s'appliquent pas aux zones Ri4 qui ne sont pas impactées par des lames d'eau importantes.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.



Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurés de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur : 5 mètres
largeur : 2,50 mètres
dégagement : 6 mètres

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Dans le cadre des opérations d'ensemble, des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Nombre d'emplacement :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement.

Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il doit être créée une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Les aires de stationnement doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

En bordure des RD4, RD 33 et RD533, les arbres doivent être implantés à une distance de 5 mètres de la chaussée* des routes.

30% minimum de la surface du terrain doit être traitée en surface perméable et drainante.

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

* chaussée : partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.



SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production des énergies renouvelables.

Le COS est limité à 0.6.

Ne sont pas soumis à la règle, les bâtiments à usage d'équipements collectifs.



CHAPITRE II- ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

La zone 1AU comporte un sous-secteur 1AUGv réservée à l'accueil des gens du voyage.

La zone 1AU est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accessibilité des moyens de secours :

Les voies et accès devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes soit celles d'une voie d'engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement.
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newton (KN) (dont 40KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux ci étant distants de 4,50 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieur à 15%.



De plus ,et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieur à 10%
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

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

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, etc.

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

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

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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, etc.

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

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

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

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.



ARTICLE 1AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le COS est nul (COS = 0).



CHAPITRE III- ZONE 1AUL

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUL correspond à un des secteur accueillant d'anciens sites d'exploitations de sablières et qui a pour vocation d'être revalorisé en une zone à vocation de loisirs et de tourisme. Actuellement, il n'existe pas de projets précis sur cette zone, seule la destination de sa reconversion a été définie.

Egalement, cette zone est non équipée par les réseaux. Aussi, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

Les constructions et aménagements futurs devront prendre en compte et mesurer la sensibilité et l'enjeu paysager du site.

La zone 1AUL est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUL1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article 1AUL2 sont interdites.

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE 1AUL2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées uniquement les aménagements, installations de loisirs et de tourisme.

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL3 - ACCES ET VOIRIE

Accessibilité des moyens de secours :

Les voies et accès devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes soit celles d'une voie d'engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement.
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newton (KN) (dont 40KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux ci étant distants de 4,50 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieur à 15%.



De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

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

ARTICLE 1AUL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, etc.

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

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

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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, etc.

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

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

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

ARTICLE 1AUL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE 1AUL7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions peuvent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâti.



ARTICLE 1AUL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et aménagements ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUL12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 1AUL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est nul (COS = 0).



CHAPITRE IV - ZONE 1AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future insuffisamment ou non équipée à vocation d'activités correspondant à l'extension future de la zone d'activité intercommunale de Bram.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

La zone 1AUX est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 1AUX2
- Les affouillements et les exhaussements du sol

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE 1AUX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation :

- destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage,
- sous condition d'être aménagées dans le même volume bâti que le local professionnel

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accessibilité des moyens de secours :

Les voies et accès devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes soit celles d'une voie d'engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement.
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newton (KN) (dont 40KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux ci étant distants de 4,50 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,



- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieur à 15%.

De plus ,et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieur à 10%
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

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

ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, etc.

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

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

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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, etc.

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

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

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

ARTICLE 1AUX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, sauf indications contraires mentionnées au plan de zonage (pièce n°3).

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.



ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Sauf indications contraires mentionnées au plan de zonage (pièce 3), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est nul (COS = 0).



CHAPITRE V- ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future. Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensembles à dominante d'habitats et d'une superficie minimale de 1 hectare.

Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les aménagements des zones devront respecter les orientations d'aménagement jointes au PLU (pièce n°2-b).

La zone 2AU comprend un secteur 2AUa à l'intérieur duquel au moins 20% des logements doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

La zone 2AU est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Le stationnement isolé des caravanes

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

De plus, dans le secteur concerné par le risque d'explosion, repéré sur les documents graphiques, toute nouvelle construction ou extension qui aggrave le risque est interdite.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les établissements ou installations classées pour la Protection de l'Environnement, soumis à déclaration, sous réserve :
 - qu'ils soient liés et nécessaires à la vie de la zone (droguerie, laverie, boulangerie, station-service, etc.)
 - que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.



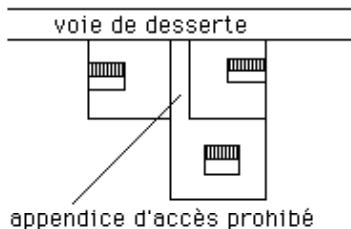
SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, en état de viabilité.

L'accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie*, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les accès nouveaux directs sur les routes départementales RD33 et RD4, autre que regroupés et aménagés sont interdits et devront respectés les orientations d'aménagement (pièce 2b du PLU).

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie*, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

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

Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation de piétons et des personnes à mobilité réduite. Elles devront avoir une emprise de 6 mètres minimum.

Les voies à usage exclusif des piétons et cycles devront avoir une largeur libre de 1,5 mètre minimum.

Toute voie automobile nouvelle à sens unique comme indiqué aux orientations d'aménagement jointes au PLU (pièce n°2-b) ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 mètres.

***Accessibilité des moyens de secours :**

Les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes soit celles d'une voie d'engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement.
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newton (KN) (dont 40KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15%.

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



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

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

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

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, etc.

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

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

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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, etc.

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

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

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.



Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié. Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique. Il doit être intégré aux bâtiments.

ARTICLE 2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies* publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées ;
- soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux bâtiments publics d'intérêt collectif.

En bordure des routes départementales RD4 et RD33 :

Les constructions ainsi que toutes extensions des constructions existantes devront être implantées en observant une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'emprise* de ces routes.

ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

* la limite prise pour l'alignement de la voie correspond à celle de l'emprise de la voie

* l'emprise de la voie correspond à l'entre clôture soit la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier qui inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement)



L'implantation en limite séparative est autorisée :

- pour les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de haut et 10 mètres de longueur,
- lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelé en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante située en limite avec la zone UE.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et du service public ferroviaire, ainsi qu'aux bâtiments publics d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.



Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies. Elles seront de préférence réalisées en tuiles rondes ou 1/2 rondes de teinte claire.

Dans le cas des toitures à 2 et 4 pentes, les pentes doivent être comprises entre 25 % et 32%.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

La surélévation par des matériaux différents est interdite

En bordure des voies ou de la façade sur rue, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètres de hauteur et seront constituées :

- d'un mur bahut hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètres surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,60 mètres.
- d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage

En limites séparatives, elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures situées en zone inondable du PRRI doivent être perméables à 80% minimum (murs bahuts éventuels limités à 0,20 mètres de hauteur). Ces règles ne s'appliquent pas aux zones Ri4 qui ne sont pas impactées par des lames d'eau importantes.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurés de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.



Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur : 5 mètres
largeur : 2,50 mètres
dégagement : 6 mètre

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Nombre d'emplacement :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement.

Dans le cadre des opérations d'ensemble comportant plus de 10 logements, il doit être créé une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Les emplacements doivent être localisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Les aires de stationnement doivent être ombragées et traitées en surface perméable.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour deux logements doivent être créés.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Dans chaque opération, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

En bordure des RD4 et RD 33, les arbres doivent être implantés à une distance de 5 mètres de la chaussée* des routes.

35% minimum de la surface du terrain doit être traitée en surface perméable et drainante

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

* chaussée : partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.



SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Non réglementé.



CHAPITRE VI - ZONE 2AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités correspondant à la poursuite de la zone d'activité intercommunale de Bram.

La zone 2AUX est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol devront respecter les prescriptions et principes de la Charte de Qualité des Zones d'Activités du Pays Lauragais annexée au PLU (annexe n°5-8).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2AUX2
- Les affouillements et les exhaussements du sol
- Le stationnement isolé des caravanes

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE 2AUX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

- **Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes**
 - dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage,
 - sous condition d'être aménagées dans le même volume bâti que le local professionnel
 - sous condition que la surface Hors œuvre nette (SHON) ne dépasse 100 m².

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.



SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie*.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie*, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc. Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation de piétons et des personnes à mobilité réduite. Elles doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.

Les voies en impasse sont interdites. Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Les voies à usage exclusif des piétons et cycles devront avoir une largeur libre de 1,5 mètre minimum.

****Accessibilité des moyens de secours :***

Les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes soit celles d'une voie d'engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement.
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newton (KN) (dont 40KN sur l'essieu avant et 90 KN sur l'essieu arrière, ceux ci étant distants de 4,50 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieur à 15%.

De plus ,et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieur à 10%
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo Newtons sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

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



ARTICLE 2AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Alimentation en eau potable

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

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Défense contre l'incendie

Cas des zones à risques courant : habitations commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, etc.

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

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

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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, etc.

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

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

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

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Les opérations d'ensembles devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Le rejet d'eaux résiduelles industrielles est interdit dans le réseau public d'assainissement sauf convention passée avec la commune et sont subordonnées à un pré-traitement approprié.

Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes sanitaires en vigueur. En cas de rejet chimique, une station de traitement sera imposée à l'industriel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).



Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique. Il doit être intégré aux bâtiments.

ARTICLE 2AUX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies* publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, sauf indications contraires mentionnées au plan de zonage (pièce n°2).

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

En bordure de la route départementale RD218, les constructions et extensions des constructions existantes doivent être implantées en observant un recul de 15 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE 2AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Sauf indications contraires mentionnées au plan de zonage (pièce 3), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures.

ARTICLE 2AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

* la limite prise pour l'alignement de la voie correspond à celle de l'emprise de la voie
- l'emprise de la voie correspond à l'entre clôture soit la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier qui inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement)



ARTICLE 2AUX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 33% de la surface du terrain.

ARTICLE 2AUX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres.

ARTICLE 2AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les prescriptions et principes de la Charte de Qualité des Zones d'Activités du Pays Lauragais doivent être mis en application dans l'aménagement des zones

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.]

Un traitement architectural de qualité contribue à donner une image positive des entreprises. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Matériaux et mise en oeuvre

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés. Les bardages métalliques seront de préférence à nervures horizontales.

La brique matériaux local, pourra être décliné sous toutes formes. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont proscrits, (enduits rustiques...). Seuls les enduits à granulométrie fine sans relief sont autorisés.

L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est également interdit ; ne seront laissé à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps.

Les couleurs seront limitées à 2 teintes en surfaces dominantes ; une 3ème couleur pourra souligner certains détails.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

Toitures

Les toits à 1 ou 2 pentes sont autorisés, (hors toit de tuiles et de fibrociment), ainsi que les toits terrasses et les toits courbes. Les toits à 4 pentes sont interdits. Dans le cas de toits pentus, la ligne de faîtage sera de préférence perpendiculaire ou parallèle à la rue.

Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissé apparents (utilisation de graviers, végétalisation...), et les souches de cheminées, de ventilation, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis...).

Clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure des voies ou de la façade sur rue, elles seront constituées de préférence d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive, composées d'essences adaptées au climat local.



En limite parcellaire, elles seront constituées de préférence d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive d'une largeur de 2,50 mètres de chaque côté de la limite.

Les clôtures situées en zone inondable du PRRI doivent être perméables à 80%. Ces règles ne s'appliquent pas aux zones Ri4 qui ne sont pas impactées par des lames d'eau importantes.

Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées aux constructions ou aux murs de clôture.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 2AUX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

Nombre d'emplacements

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

ARTICLE 2AUX 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

33% de la surface du terrain seront occupés par des surfaces drainantes. Les plantations seront composées d'essences locales.

Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les aires de stockage seront intégrées aux bâtiments et protégées des vents dominants et des intempéries. Elles se feront de préférence entre le bâtiment et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle, et non dans la partie comprise entre le bâtiment et la rue. Des bosquets ou haies les masqueront. En aucun cas, les matériaux stockés sur la parcelle ne devront être visibles du domaine public.



Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés d'essences locales et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de cette superficie.

En bordure de la RD218, les arbres doivent être implantées à une distance de 5 mètres de la chaussée* des routes.

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non règlementé.

* chaussée : partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- « Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Art. R. 123-7 du code de l'urbanisme.



CHAPITRE I- ZONE A

Il s'agit d'une zone correspondant à la plaine cultivée de la commune. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur Ap, compris entre le Canal du Midi et la RD6113, sensible du point de vue paysager.

Dans ce même sous-secteur, est identifiée une zone Apa liée à la présence d'une ancienne décharge qui lui vaut d'être classée en secteur à protéger en raison de l'existence de risques et de nuisances.

La zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Ap, sont autorisées :

1- Les constructions et installations seulement si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages).

Toutefois, les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 70 mètres autour du siège de l'exploitation. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

Cette disposition n'est pas applicable en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation ; mais dans ce cas, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation. Les bâtiments à usage d'habitation devront être édifiés dans un rayon de 70 mètres autour des bâtiments d'exploitation.

2- les bâtiments liés aux activités d'élevage, à condition qu'ils soient implantés à une distance de 500 mètres minimum par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future ;

3- l'aménagement partiel du bâti existant pour de l'hébergement touristique (les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres) à condition qu'il soit complémentaire et ne porte pas atteinte à l'activité à l'activité agricole,

4- les serres à condition qu'elle soit liées à la production agricole ;

5- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics

6- Les parcs solaires uniquement dans les secteurs repérés sur le plan de zonage



Dans le secteur Ap hormis le sous-secteur Apa, sont autorisées :

- Les constructions et installations si elles sont liées au fonctionnement de la station d'épuration ;
- L'édification d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics;
- Les constructions et installations seulement si elles sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole **existante** pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux (à l'exclusion des élevages).
- Toutefois, les constructions réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 50 mètres autour du siège de l'exploitation. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage ;
- L'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions à usage agricole existantes.
- Les constructions et installations dont l'activité est directement liée à la voie d'eau.

Dans le sous-secteur Apa, sont seules autorisées :

- L'édification d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics;
- Les aménagements nécessaires à la réhabilitation du site

Dans l'ensemble de la zone

Les carrières uniquement dans les secteurs repérés sur le plan de zonage

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RN6113.

Les accès nouveaux directs sont interdits sur la RD33, la RD43, la RD533, la RD63, la RD4 et la RD218. Ils devront être regroupés au maximum et aménagés.

Voies de desserte

Les voiries doivent présenter des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir (notamment dans le cas de manœuvre de véhicules lourds et encombrants).

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



ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

Défense contre l'incendie

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

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
 - distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- ou par toute autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

Assainissement

Eaux Usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Réseaux d'électricité et de téléphone

Les raccordements aux réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.



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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

En bordure de l'autoroute

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la voie.
- Les constructions d'habitation autorisées à l'article A2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie

En bordure de la RD6113, des RD4, RD33 et RD533 :

- les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la voie,
- toutes les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie

En bordure de la RD 43, la RD63 et la RD 218 :

Les constructions, annexes et extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des autres voies et, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'alignement actuel ou projeté des voies* publiques ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées sans pouvoir être inférieur à 10 mètres de l'axe de ces voies. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extensions de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions.

Des implantations différentes peuvent également être admises pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Aucune construction ne doit être implantée à moins 20 mètres de la limite du domaine public fluvial.

Les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau peuvent être implantées à 6 mètres minimum de la limite du domaine public fluvial.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

* la limite prise pour l'alignement de la voie correspond à celle de l'emprise de la voie

- l'emprise de la voie correspond à l'entre clôture soit la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier qui inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement)



ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit

- 9 mètres au faîtage

La hauteur peut être portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou en bois.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures

Les clôtures maçonnées sont interdites.

En bordure du domaine public, elles seront constituées de préférence d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive, composées d'essences adaptées au climat local.

Les clôtures situées en zone inondable du PRRI doivent être perméables à 80% minimum. Ces règles ne s'appliquent pas aux zones Ri4 qui ne sont pas impactées par des lames d'eau importantes.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.



ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Espaces Boisés Classés :

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

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

En bordure des routes départementales, les arbres doivent être implantés à une distance de 5 mètres de la chaussée* des routes.

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

* chaussée : partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

« Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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. »

Art. R.123-8 du code de l'urbanisme.



CHAPITRE I- ZONE N

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison 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'espace naturel.

Elle correspond au secteur boisé de Saint-Gemme, au nord du territoire communal, localisé sur les premiers contreforts de la Montagne Noire, et aux constructions existantes dans la plaine cultivée n'ayant plus de vocation agricole. Elle correspond également aux bâtiments situés en bordure du Canal du Midi et intégrés au domaine public fluvial.

Elle comporte un sous-secteur NI correspondant à l'ancien site de gravières réaménagé par des équipements légers de loisirs. Elle comporte un sous-secteur Nj où sont seuls autorisés les abris de jardins.

La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin du Fresquel en cours d'élaboration et dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU (annexe 5-4).

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concernés par les zones du PPRI doivent respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article N2 sont interdites.

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI : sont interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis la zone NI et Nj, sont autorisées :

- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant ;
- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu ;
- Les constructions et installations dont l'activité est directement liée à la voie d'eau.
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- L'extension mesurée des activités existantes
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension, limitée à 30% de la surface hors œuvre nette de plancher, des constructions existantes à condition que l'extension se situe en continuité de constructions qui aient une Surface de plancher Hors Oeuvre Nette au moins égale à 60 m².

Dans ce cadre, le changement de destination est autorisé pour des constructions à usage d'habitation ou des activités compatibles avec les zones naturelles telles que les gîtes.

- Les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 20m² de la Surface hors œuvre nette de plancher.
- Le changement de destination des bâtiments appartenant au domaine public fluvial à des fins touristiques et de loisirs.
- Les carrières uniquement dans les secteurs repérés sur le plan de zonage

Dans le sous-secteur NI

Sont autorisées les aménagements légers de loisirs s'ils respectent la qualité des paysages environnants.



Dans le sous-secteur Nj

Sont seuls autorisés les abris de jardins s'ils ont une hauteur inférieure à 2,5 mètres et une superficie inférieure à 10 m².

Pour les zones classées en zone inondable du PPRI sont seules autorisées : toutes occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les constructions devront être implantées en observant un recul de 7 mètres des berges des ruisseaux.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation, en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès nouveaux directs sont interdits sur la RD33, la RD43, la RD533, la RD63, la RD4 et la RD218.

Voies de desserte

Les voiries doivent présenter des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir (notamment dans le cas de manœuvre de véhicules lourds et encombrants).

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

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Défense contre l'incendie

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

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
 - distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- ou par toute autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

Assainissement

Eaux Usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.



Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Réseaux d'électricité et de téléphone

Les raccordements aux réseaux de téléphone, d'électricité, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

En bordure de l'autoroute

- Les annexes autorisées à l'article N2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de la voie
 - Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la voie.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions des constructions existantes.

En bordure de la RD6113, des RD4, RD33 et RD533 :

- Les annexes autorisées à l'article N2 doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la voie
 - Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la voie.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions des constructions existantes.

En bordure de la RD 43, la RD63 et la RD 218 :

Les constructions, annexes et extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la voie.

En bordure des autres voies et, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques :

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 5 mètres de l'emprise de la voie* de desserte du terrain.

Des implantations différentes peuvent également être admises pour des bâtiments liés au fonctionnement du service public ferroviaire et des réseaux d'intérêt public.

* l'emprise de la voie correspond à l'entre clôture soit la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier qui inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement)



ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

Aucune construction ne doit être implantée à moins 20 mètres de la limite du domaine public fluvial.

Les constructions dont l'activité est directement liée à la voie d'eau peuvent être implantées à 6 mètres minimum de la limite du domaine public fluvial.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas celle des bâtiments existants.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes). L'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de chaux naturelle.

Toitures

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Clôtures

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Les clôtures seront constituées de haies vives, composées d'essences adaptées au climat local.

Les clôtures situées en zone inondable du PRRI doivent être perméables à 80% minimum. Ces règles ne s'appliquent pas aux zones Ri4 qui ne sont pas impactées par des lames d'eau importantes.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.



ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (alignements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Espaces Boisés Classés :

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

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

En bordure des routes départementales, les arbres doivent être implantés à une distance de 5 mètres de la chaussée* des routes.

Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage - l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage n°2005-11-0388 du 3 mars 2005.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

* chaussée : partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.