G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-ouest
26, chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
e-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE CUXAC CABARDES

DEPARTEMENT DE L'AUDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE CUXAC CABARDES
PIECE 2 : REGLEMENT

Date de délibération approuvant la modification : 23/05/17

Signature et cachet de la Mairie

MAIRIE DE CUXAC-CABARDES (Aude)

Le Maire
Paul CARRERE

Sommaire

TITRE I 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 3
CHAPITRE I - ZONE UA 4
CHAPITRE II - ZONE UB 9
CHAPITRE III - ZONE UCt 14
CHAPITRE IV - ZONE UX 19
CHAPITRE V - ZONE UJ 24
CHAPITRE VI - ZONE UE 28
TITRE II 32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 32
CHAPITRE I - ZONE 1AU 33
TITRE I 38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 38
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A 39
TITRE I 44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 44
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N 45

TITRE I

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. »

Code de l'Urbanisme

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique de Cuxac Cabardès et aux anciens hameaux Cazelles et de Laprade. Elle comprend un secteur UAt qui correspond au périmètre du PPRT.
Cette zone UA est marquée par une densité urbaine relativement forte avec des caractéristiques architecturales et patrimoniales identitaires. Cette zone UA se caractérise également par une mixité urbaine, associant habitat, commerces, services, activités artisanales et équipements.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs soumises aux dispositions réglementaires des documents annexés au présent PLU :

- ***Le plan de prévention des risques technologiques (annexe 6-4) : sous secteurs indicés « t »***
- ***Les servitudes d'utilités publiques (annexe 6-1)***

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'activité industrielle et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- 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 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (3m minimum), défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles dans la mesure du possible.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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.

Assainissement

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, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique et/ou financière grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

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

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

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 constructions devront s'implanter à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

Pour les bâtiments existants dont l'implantation n'est pas à l'alignement, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

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

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Pour des raisons de sécurité routière

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.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative latérale et/ou fond de parcelle, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - 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, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions est limitée à 9m à l'égout de toiture. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Des préconisations architecturales sont annexées au règlement du PLU. Elles sont émises par le services départementales de l'architecture et du patrimoine de l'Aude.

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Toiture

Pente du toit à 30% maximum.

Les toitures terrasses sont interdites

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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.

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

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, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone englobe les extensions des hameaux de Cazelles, de la plaine de Cazelles et du centre bourg. De plus, les hameaux de Tarabel et de Goutarende sont classés en UB.
Des secteurs UBt et UBt2 ont été créés, ils correspondent au périmètre du PPRT. Au sein de ces espaces, la densité doit être peu élevée afin de ne pas accroître le risque technologique.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs soumises aux dispositions réglementaires des documents annexés au présent PLU :

- ***Le plan de prévention des risques technologiques (annexe 6-4) : sous secteurs indicés « t », « t2 ».***
- ***Les servitudes d'utilité publique (annexe 6-1)***
- ***Les servitudes d'utilités publiques (annexe 6-1)***

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'activité industrielle et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- 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 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (3m minimum), défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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.

Assainissement

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, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

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

- Débit en eau minimum de 60m^3/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

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 UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :
Les terrains, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées existantes modifiées ou à créer.

Pour les bâtiments existants dont l'implantation n'observe pas un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes modifiées ou à créer, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

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

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les abris de jardins ne pouvant pas s'implanter en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.
- Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE UB7- 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 soit :

- en limite séparative latérale et/ou fond de parcelle, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit 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.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - 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.

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions est limitée à 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Toiture

Pente du toit à 30% maximum sauf en cas de toitures terrasses ou toitures végétalisées.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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.

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

Les clôtures doivent se positionner avec un recul de 2,5m de l'axe de la chaussée.

Pour les clôtures existantes qui n'observent pas les prescriptions requises, les extensions pourront se faire dans la continuité de l'existant.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Un espace vert de 10% de la zone totale devra être créé pour une opération de logements d'au moins 5 lots.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UCt

La zone UCt est située sur la plaine de Cazelles, à l'intérieur du PPRT. Elle regroupe les terrains de l'ancienne maison de retraite à démolir.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs soumises aux dispositions réglementaires des documents annexés au présent PLU :

- ***Le plan de prévention des risques technologiques (annexe 6-4)***
- ***Les servitudes d'utilités publiques (annexe 6-1)***

ARTICLE UCt1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les habitations collectives et immeubles collectifs,
- Les habitations légères de loisirs et les campings,
- La construction de bâtiments de type ERP difficilement évacuables à l'exception de ceux mentionnés à l'article UCt2.

ARTICLE UCt2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et réalisées au fur et à mesure de l'avancé des réseaux
- Les constructions ou installations de nature à réduire les effets du risque technologique et indispensables au respect de la réglementation des activités existantes à la date d'approbation du PPRT,
- Les équipements, constructions ou ouvrages nécessaires au maintien ou au développement d'activités qui contribuent à la gestion du territoire doivent être faiblement habités et le personnel sur place doit être en nombre limité,
- Les constructions, installations ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, doivent mettre en œuvre des dispositions appropriées pour préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages,
- Les projets d'intérêts généraux, strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs doivent ne pas exposer de nouvelles populations et ne pas augmenter les enjeux existants à l'intérieur du zonage du PPRT,
- Les nouvelles constructions de logements individuels et les reconstructions après sinistre autre que technologique doivent ne pas créer de nouvelles zones d'habitat dense,
- Les constructions de bâtiments nouveaux à usage d'activité et les reconstructions après sinistre autre que technologique doivent ne pas être difficilement évacuables,
- Les constructions annexes d'habitation non destinées à accueillir de populations nouvelles, à l'exception des vérandas et des verrières doivent ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- Les changements de destination des bâtiments existants doivent ne pas augmenter la population exposée,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes existantes dans la limite de 20% de la surface existante et sous réserve qu'ils ne conduisent pas à augmenter de façon significative le nombre de personnes exposées,
- Les travaux d'entretien et de gestion courante (traitement des façades, entretien des toitures, réfection de clôtures, ...)
- Les ERP doivent être maintenus dans la catégorie initiale et ne pas conduire à augmenter significativement le nombre de personnes exposées
- Les affouillements liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,

- Le réaménagement d'infrastructures existantes et les travaux sur les équipements d'intérêt général doivent être implantés avec une nécessité technique impérative, restreindre leur vulnérabilité et ne pas augmenter le risque. Le maître d'ouvrage doit prendre les dispositions appropriées au phénomène afin de ne pas aggraver leurs effets.

ARTICLE UCT3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (3m minimum), défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UCT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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.

Assainissement

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, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

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

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

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 UCT5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :
Les terrains, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UCT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées existantes modifiées ou à créer.

Pour les bâtiments existants dont l'implantation n'observe pas un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes modifiées ou à créer, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

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

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les abris de jardins ne pouvant pas s'implanter en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.
- Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE UCT7- 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 soit :

- en limite séparative latérale et/ou fond de parcelle, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit 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.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UCT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UCT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UCT10 - 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.

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions est limitée à 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UCT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Toiture

Pente du toit à 30% maximum sauf en cas de toitures terrasses ou toitures végétalisées.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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.

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

Les clôtures doivent se positionner avec un recul de 2,5m de l'axe de la chaussée.

Pour les clôtures existantes qui n'observent pas les prescriptions requises, les extensions pourront se faire dans la continuité de l'existant.

Dans le secteur Ubt et le sous secteur Ubt2

Les règles de constructions doivent être compatibles avec celles fixées par le PPRT.

ARTICLE UCT12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE UCT13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Un espace vert de 10% de la zone totale devra être créé pour une opération de logements d'au moins 5 lots.

ARTICLE UCT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UCT15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UCT16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE UX

Cette zone comprend un sous secteur UXt1 qui correspond aux bâtiments liés à l'activité de Titanobel et un sous secteur UXt2 qui correspond aux activités dans le périmètre du PPRT. La zone comprend enfin un secteur UXh sur la Cabasse susceptible d'accueillir des logements liés aux activités.
La zone englobe la zone de la Cabasse qui contient la déchèterie, les secteurs, les bâtiments de l'entreprise Titanobel ainsi que les terrains de la station service en limite avec Fraisse Cabardès et de la station de traitement des eaux.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs soumises aux dispositions réglementaires des documents annexés au présent PLU :

- ***Le plan de prévention des risques technologiques (annexe 6-4) : sous secteurs indicés « t »***
- ***Les servitudes d'utilités publiques (annexe 6-1)***

ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UX

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE Ux2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UX hormis le secteur Uxh :

- 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 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions à usage de bureaux, artisanat, services, commerces, sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel

Dans le secteur UXh

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'entreprise ou à l'artisanat (logement de gardiennage, logement de fonction, ...)
- L'extension d'habitation dans la limite de 50% de surface de plancher et la construction d'annexes dans la limite de 50m²
- 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 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions à usage de bureaux, artisanat, services, commerces, hébergement hôtelier sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel

Article Ux3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (3m minimum), défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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.

Assainissement

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, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

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

- Débit en eau minimum de 120m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

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 Ux5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :
Les terrains, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes modifiées ou à créer.

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

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE Ux7- 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 soit :

- en limite séparative latérale et/ou fond de parcelle, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé sauf pour les constructions à usage d'habitation. Dans ce dernier cas :

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 hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions est limitée à 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE :

Principes

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

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

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.

Clôtures

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 peuvent être doublées d'une haie vive. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région.

Les clôtures doivent se positionner avec un recul de 2,5m de l'axe de la chaussée.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Toiture

Pente du toit à 30% maximum sauf en cas de toitures terrasses ou toitures végétalisées.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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.

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

Les clôtures doivent se positionner avec un recul de 2,5m de l'axe de la chaussée.

Pour les clôtures existantes qui n'observent pas les prescriptions requises, les extensions pourront se faire dans la continuité de l'existant.

ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée

ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ux15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ux16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE UJ

Cette zone se situe dans le centre ancien de Cazelles et dans le centre bourg et recouvre des jardins. Un dernier site se localise dans la zone inondable au niveau de la Bonde.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs soumises aux dispositions réglementaires des documents annexés au présent PLU :

- ***Le plan de prévention des risques technologiques (annexe 6-4) : sous secteurs indicés « t »***
- ***Les servitudes d'utilités publiques (annexe 6-1)***

ARTICLE UJ1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article UJ2 sont interdites.

ARTICLE UJ2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les abris de jardins
- Les piscines
- 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

ARTICLE UJ3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (3m minimum), défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UJ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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.

Assainissement

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, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

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

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

ARTICLE UJ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :
Les terrains, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UJ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes modifiées ou à créer.

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

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE Uj7- 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 soit :

- en limite séparative latérale et/ou fond de parcelle, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UJ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UJ9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UJ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UJ11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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.

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

Les clôtures doivent se positionner avec un recul de 2,5m de l'axe de chaussée.

Pour les clôtures existantes qui n'observent pas les prescriptions requises, les extensions pourront se faire dans la continuité de l'existant.

ARTICLE UJ12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UJ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE UJ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UJ15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UJ16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI - ZONE UE

La zone UE regroupe deux sites : la zone en limite communale qui englobe une partie du collège et la zone dans le village en vu d'accueillir le projet de salle polyvalente.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs soumises aux dispositions réglementaires des documents annexés au présent PLU :

- ***Le plan de prévention des risques technologiques (annexe 6-4) : sous secteurs indicés « t »***
- ***Les servitudes d'utilités publiques (annexe 6-1)***

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière, l'industrie, les entrepôts commerciaux l'hébergement hôtelier
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

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

- Les bâtiments liés à aux équipements publics au sens du service public
- Les constructions à usage d'habitation doivent être nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage) et être intégrées dans le volume du bâtiment.
- 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 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.les constructions à usage de bureaux, artisanat, services, commerces, hébergement hôtelier sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (3m minimum), défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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.

Assainissement

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, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

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

- Débit en eau minimum de 120m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :
Les terrains, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes modifiées ou à créer.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 7- 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 soit :

- en limite séparative latérale et/ou fond de parcelle, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Toiture

Pente du toit à 30% maximum sauf en cas de toitures terrasses ou toitures végétalisées.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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.

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

Les clôtures doivent se positionner avec un recul de 2,5m de l'axe de la chaussée.

Pour les clôtures existantes qui n'observent pas les prescriptions requises, les extensions pourront se faire dans la continuité de l'existant.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE II

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 ouvert à l'urbanisation. »

Code de l'Urbanisme

CHAPITRE I - ZONE 1AU

La zone AU de Tarabel2-Cammazou Bas et celle du Bousquet, au nord ouest du centre bourg représente des espaces en entrée de ville, en continuité d'un hameau qui se veut dense.

La zone AU de Goutarende a pour vocation de développer ce hameau en miroir autour d'une place centrale et fédératrice.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'activité industrielle et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

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

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce et artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et réalisées au fur et à mesure de l'avancé des réseaux
- les constructions à usage artisanal, à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- 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 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (3m minimum), défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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.

Assainissement

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, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

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

- Débit en eau minimum de 60m^3/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200m entre les points d'eau par les cheminements carrossables

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 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder :
Les terrains, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées :

soit en observant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées existantes modifiées ou à créer soit à l'alignement

Pour les bâtiments existants dont l'implantation n'observe pas un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes modifiées ou à créer, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

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

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les abris de jardins ne pouvant pas s'implanter en front de rue sauf s'ils sont intégrés dans des dispositifs paysagers.
- Les piscines doivent être implantées en observant un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE 1AU 7- 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 soit :

- en limite séparative latérale et/ou fond de parcelle, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- soit 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.

Les piscines, margelles et locaux techniques doivent être implantés en observant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - 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.

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions est limitée à 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

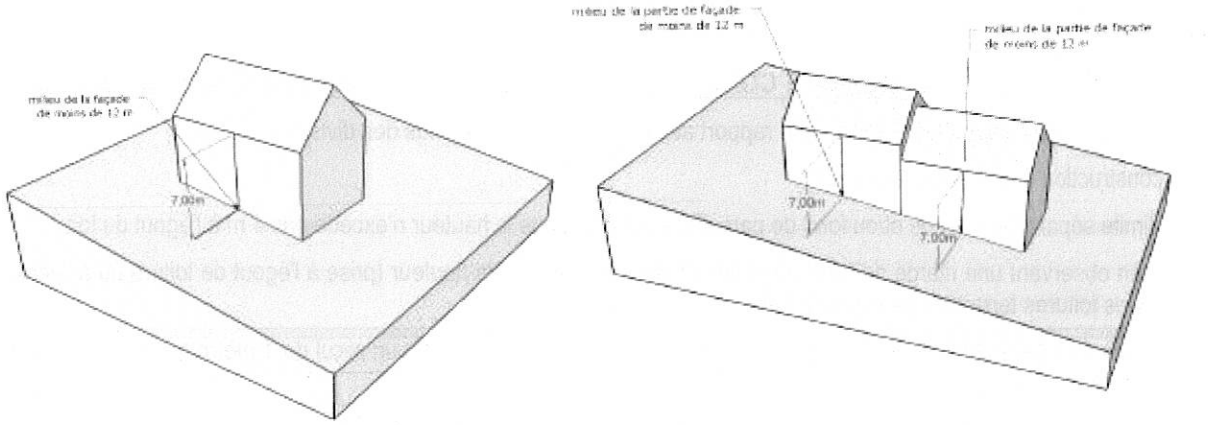
Dans le cas d'un terrain en pente :
1°) mesure de la hauteur de la façade parallèle à l a pente
Lorsque l'aplomb de la façade est situé sur un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 10 mètres qui sont prises à l'aplomb de la dite façade concernée (Cf. schéma).

2°) mesure de la hauteur de la façade perpendiculaire à la pente

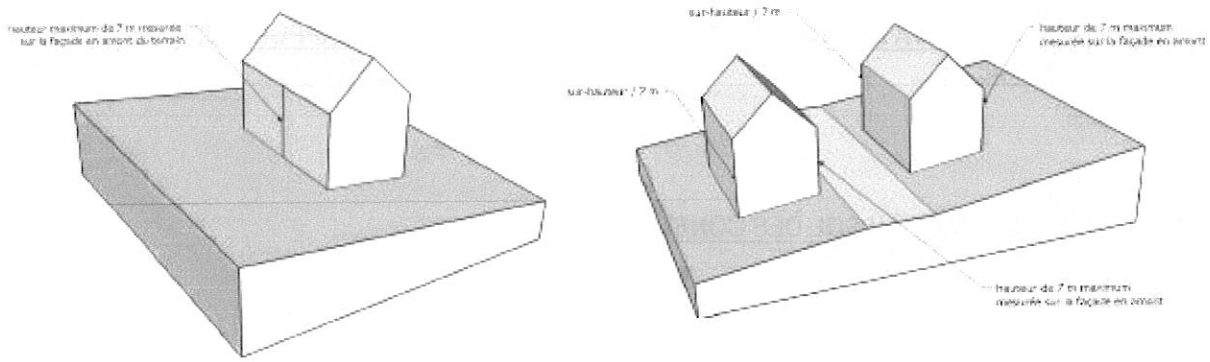
Lorsque la construction est située sur un terrain en pente mais que l'aplomb de la façade est horizontal et perpendiculaire à la pente, la façade située en partie basse du terrain peut atteindre la même altimétrie que celle qui lui est opposée et située en partie haute du terrain (Cf. schéma).

Mesure de la hauteur sur terrain en pente

Façade parallèle à la pente



Façade perpendiculaire à la pente



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

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Toiture

Pente du toit à 30% maximum sauf en cas de toitures terrasses ou toitures végétalisées.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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.

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

Pour les clôtures existantes qui n'observent pas les prescriptions requises, les extensions pourront se faire dans la continuité de l'existant.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Un espace vert de 10% de la zone totale devra être créé pour une opération de logements d'au moins 5 lots.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Code de l'Urbanisme

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles cultivés de la commune situés sur la plaine de Cazelles et sur quelques contreforts de la Montagne Noire. Cette zone comprend un secteur At qui correspond au périmètre du PPRT.

Le secteur Ah a une vocation d'habitat. Les différents écarts et hameaux en Ah sont zonés à l'existant.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs soumises aux dispositions réglementaires des documents annexés au présent PLU :

- ***Le plan de prévention des risques technologiques (annexe 6-4) : sous secteurs indicés « t »***
- ***Les servitudes d'utilités publiques (annexe 6-1)***

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celle définies à l'article A2.

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

Dans la zone A hormis le secteur Ah

- Les constructions à usage agricole
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- L'extension des bâtiments d'habitation sous conditions de ne pas excéder 50% de la surface de plancher existante et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elle se situe dans un périmètre de 50m autour du bâtiment d'habitation principale et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site

Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Dans le secteur Ah1

- L'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- L'aménagement et l'agrandissement limitée des constructions à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau, de commerce existantes
- La construction limitée d'annexe aux bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...)
- La construction de bâtiments agricoles

La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel

Dans le secteur Ah2

- L'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante et liés à la diversification de l'exploitation agricole ;
- L'aménagement et l'agrandissement limitée des constructions à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau, de commerce existantes
- La construction limitée d'annexe aux bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant,
- La construction de bâtiments agricoles

La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel

Article A-3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (3m minimum), défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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.

Assainissement

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, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

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

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 A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimée par la Loi ALUR

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- en bordure des routes départementales, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 m de l'axe de la voie.
- en bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises des voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements et extensions limitées aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes et dans le cas des constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à minimum 5m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 - 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.

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions est limitée à 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Toiture

Pente du toit à 30% maximum sauf en cas de toitures terrasses ou toitures végétalisées.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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.

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

Les clôtures doivent se positionner avec un recul de 2,5m de l'axe de la chaussée.

Pour les clôtures existantes qui n'observent pas les prescriptions requises, les extensions pourront se faire dans la continuité de l'existant.

BATIMENTS AGRICOLES

Toiture

Les teintes sombres discrètes sont préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Bardage

Ils devront respecter une disposition verticale
Les bardages bois seront traités de couleur naturelle.

Les bardages métalliques seront de préférence de couleurs sombres.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimée par la Loi ALUR

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

« Les zones naturelles ou 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. »

Code de l'Urbanisme

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

La zone N englobe les espaces boisés des contreforts de la Montagne Noire, le vallon de la Dure et les bois chauds calcaires du sud du territoire communal.
Le secteur Nl englobe le centre équestre et les habitats légers de loisirs. Il compte également les gîtes en limite de commune à l'Est du bourg.
Le secteur Np regroupe les prairies à proximité de la Dure.
Le secteur Nh a une vocation d'habitat. Les différents écarts et hameaux en Nh sont zonés à l'existant. Ce secteur comprend un sous secteur Nht qui correspond au périmètre du PPRT.
Le secteur Neo permettra d'accueillir les projets de ZDE sur le territoire communal.

Le secteur Npv permettra d'accueillir le projet de parc photovoltaïque.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs soumises aux dispositions réglementaires des documents annexés au présent PLU :

- ***Le plan de prévention des risques technologiques (annexe 6-4) : sous secteurs indicés « t »***
- ***Les servitudes d'utilités publiques (annexe 6-1)***

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- L'exploitation forestière sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- ~~L'extension des bâtiments d'habitation sous conditions de ne pas excéder 50% de la surface de plancher existante et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels~~.
- ~~La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elle se situe dans un périmètre de 50m autour du bâtiment d'habitation principale et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site~~

Dans le secteur Nl

- Les habitations légères de loisirs et les gîtes afin de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique doivent s'intégrer à l'environnement naturel.
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.
- L'extension des bâtiments d'habitation sous conditions de ne pas excéder 50% de la surface de plancher existante et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elle se situe dans un périmètre de 50m autour du bâtiment d'habitation principale et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site

Dans le secteur Npv

- Les dispositifs et installations techniques liées à la production d'énergie photovoltaïque
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Dans le secteur Neo

- Les éoliennes, les bâtiments techniques liés à la production d'énergie éolienne
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Dans le secteur Nh

- L'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau, de commerce existantes
- La construction d'annexes aux bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...);
- La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel

Dans le secteur Np

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants doivent ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Neo

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (3m minimum), défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies devront être maillées entre elles.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Dans le secteur Neo

Accès particulier à une unité foncière

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
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 et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.
L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voies de desserte

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

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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.

Assainissement

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, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux -ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

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.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et des écoulements sur les parcelles.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Défense incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2h pour 1 bar de pression
- Distance minimale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

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

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 N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N

- en bordure des routes départementales, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 m de l'axe de la voie.
- en bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises des voies existantes, modifiées ou à créer.

Pour les bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les dispositions ci-dessus, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

Dans les secteurs Nl et Np

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer

Dans le secteur Neo

Les constructions devront soit s'implanter à l'alignement des voies soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer

Dans le secteur Npv

- en bordure des routes départementales, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 15 m de l'axe de la voie.
- en bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise des voies et emprises des voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments solaires

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à minimum 5m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux éoliennes et aux bâtiments techniques liés à la production d'énergie éolienne.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N uniquement

La hauteur des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions est limitée à 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans les secteurs Np, Neo, Npv

Non réglementé.

Dans les secteurs Nh et Nl

La hauteur des extensions des constructions existantes, 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, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Npv et Neo

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Toiture

Pente du toit à 30% maximum sauf en cas de toitures terrasses ou toitures végétalisées.

Traitement des façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

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.

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

Les clôtures doivent se positionner avec un recul de 2,5m de l'axe de la chaussée.

Pour les clôtures existantes qui n'observent pas les prescriptions requises, les extensions pourront se faire dans la continuité de l'existant.

Dans les secteurs Npv et Neo

Non réglementé

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nh et Nl

Non réglementé

Dans les secteurs Nh et Nl

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface constructible, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.