

Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

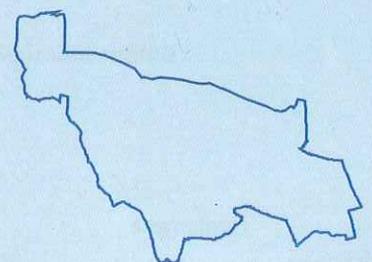


Elaboration du PLU	Prescription 03 déc. 2010	Arrêt 08 sept. 2016	Mise à l'enquête 28 déc. 2016	Approbation 23 mars 2017
-----------------------	------------------------------	------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre village. La mixité des fonctions, l'ordre continu des constructions et l'habitat ancien sont les principales caractéristiques. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat, des équipements collectifs, des commerces, services et des bureaux.

Cette zone comprend un secteur **UAa** correspondant au moulin existant.

La zone UA est concernée partiellement par **le risque inondation par ruissellement** (cf. plan de zonage 5.3b).

La zone UA est également concernée par **le risque glissement de terrain** dont la carte et recommandations sont reportés dans le rapport de présentation (pièce n°1).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
 - le stationnement de caravanes, roulotte à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation,
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts sauvages de toute nature tels que vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés, etc.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article UA 2.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, etc.),
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; soit l'installation est en elle-même peu nuisante, soit les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre la présence d'une telle installation dans la zone sont prises,
 - que la nécessité de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme soit compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume ou aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Pour les opérations de plus de 10 logements et/ou de plus de 600 m² de surface de plancher, le programme de logement devra comprendre 30% de logements locatifs sociaux.

Dans le **secteur UAa**, seul est autorisé l'aménagement des constructions dans les volumes existants et sans changement de destination.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans le **secteur Fr-Ucu**, sont autorisées :

- l'extension des constructions existantes même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements à condition :
 - qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (crèche, école, maison de retraite, etc.),
 - que les niveaux situés sous la cote TN+1mètres ne soient pas destinés à des logements.
- la création de nouvelles constructions à condition :
 - qu'elle fasse suite à une démolition,
 - qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (crèche, école, maison de retraite, etc.),
 - que les niveaux situés sous la cote TN+1mètres ne soient pas destinés à des logements.
- la création d'annexe dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. A défaut, le pétitionnaire doit obtenir un passage aménagé sur un fond voisin.

Toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

2- Voirie

L'aménagement des voies doit permettre la desserte en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets ménagers, etc.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées. Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines, les eaux pluviales ou de ruissellement dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Collecte et gestion des eaux pluviales

Pour toute construction ou installation, la collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement doit se faire par l'intermédiaire de canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte et gestion des eaux de pluie.

4- Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunication, etc.)

Les branchements doivent être réalisés en réseau souterrain sur l'emprise publique et privée, ou, le cas échéant, pour des impératifs techniques dûment justifiés, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UA 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions en bordure de voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

D'autres implantations sont admises :

- lorsque plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres de front de rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retrait joignant l'alignement.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus pourront être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler.

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

Pour les parcelles situées en bordure des voies publiques, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, cellier, garage, etc.

Au delà de la profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- Des constructions annexes aux habitations et aux commerces, en limite parcellaire ou à une distance de 4m au moins de la limite, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

- Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($H/2 \geq 3$ mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front de rue (20 mètres et plus). Dans ce cas, il est imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures des constructions doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines. Les faîtages ou le haut de l'acrotère (y compris l'éventuel garde corps surmontant celle-ci) en cas de toiture-terrasse doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone.

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles.

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

Le centre ancien est partie intégrante du patrimoine bâti. Il doit être protégé et valorisé.

L'aspect extérieur des constructions, les travaux de construction, d'entretien courant ou de transformation doivent être compatibles avec le caractère architectural initial du village et doivent contribuer à sa mise en valeur.

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

En tout état de cause, les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant l'obtention du permis de construire.

2 - Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier, etc.).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, si l'état du mur est satisfaisant, soit enduite au même mortier.

Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles seront construites en moellons de pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

3 - Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires et vieillies. Les pentes seront comprises entre 25% et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perceptions environnantes et une qualité architecturale certaine.

Les barraudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

4- Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces.
- soit avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

D'autres conceptions de clôture peuvent être envisagées sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec ma mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres à l'exception du portail pour lequel cette hauteur maximum ne s'applique pas.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

Prescriptions concernant les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement (cf. plan de zonage 5.3)

Dans le secteur **Fr-Ucu**, les clôtures devront être réalisées :

- soit avec un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmontés de grilles ou grillages à mailles larges obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées. Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces,
- soit avec des grilles ou grillages à maille large obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

5 – Aménagements ou accompagnements

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales. Les barraudages en tubes horizontaux sont à proscrire.

6 - Antennes paraboliques / climatiseurs / autres équipements

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

Les antennes paraboliques en toiture dont le diamètre dépasse 1mètre sont interdites.

Les antennes de diamètre inférieur à 1 mètre seront masquées à la vue depuis l'espace public afin de respecter l'unité architecturale et paysagère de la zone.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès (garage ou aire aménagée).

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par logement
- pour les constructions à usage commercial : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée à la surface de vente,
- pour les constructions à usage artisanale : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces obligations en matière de réalisation de stationnement sont réduites de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités et aménagés de telle sorte qu'ils améliorent le cadre de vie, et autant que possible, plantés d'arbres.

Les arbres abattus seront remplacés.

Les plantations doivent être composées de végétaux adaptés au climat local.

Les haies et plantations implantées en bordure de voie publique devront être composées d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.