

TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU3

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R.123-6. La zone AU3 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure.

La municipalité souhaitant développer en priorité les secteurs AU1 et AU2 diffère l'urbanisation de ce secteur.

De plus, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Rappel :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹.

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

ARTICLE AU3-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les caravanes isolées ou tout autre type d'habitat mobile
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 .
- les établissements et constructions qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, telles que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application de la loi modifiée n° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle
- les bâtiments à usage industriel
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets, les vieux véhicules.
- les constructions isolées qui ne satisfont pas aux conditions de l'article 2.

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

ARTICLE AU3-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Peuvent être autorisés sous réserve :

- De ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone,
- De disposer à proximité des équipements publics nécessaires,
- Du respect du schéma d'organisation concernant l'ensemble de la zone,

- La réalisation d'opérations d'aménagement ou de projets d'ensemble de constructions, correspondant au caractère de la zone, et comportant au moins *5 constructions à usage d'habitation*
- Les équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, services)
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- Les aires de stationnements.

Ces opérations seront compatibles avec le schéma d'organisation de la zone.

Seront définies des modalités :

- de traitement de la voirie, d'insertion paysagère du projet dans son environnement, d'aménagement paysager interne et d'homogénéisation du traitement du bâti.
- les équipements structurants collectifs tels que les équipements publics, sportifs, éducatifs, etc.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3-3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile à double sens auront une largeur minimale de 8 m d'emprise et de 5 m de chaussée.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 8 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs. (*éventuellement : en tourne- bride permettant le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.*)

Lorsqu'une voie en impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou pétitionnaire doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

2 – Accès :

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE AU3-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

2 – Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement eaux usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement.

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire, s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AU3-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à l'article 4-3 ci-dessus, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE AU3-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

En cas de disposition distincte, la valeur du retrait sera rapportée sur les documents graphiques pour la ou les parcelles concernée(s).

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement.

Ce retrait est porté à 15 m de l'axe des voies départementales.

En cas de retrait, toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE AU3-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 4 m.

ARTICLE AU3-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIETE :

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 4m lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE AU3-9 – EMPRISE AU SOL :

Non règlementée.

ARTICLE AU3-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE AU3-11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

L'aspect général de la construction suivra le règlement de la zone ou du lotissement où elle se trouve. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Toute construction, quelque soit son emprise et sa destination, devra s'intégrer à son environnement bâti ou naturel.

La référence à des modèles extra régionaux sera de nature à motiver un refus de permis de construire.

La forme, l'implantation des constructions sur le terrain et par rapport au terrain naturel, les matériaux et les teintes choisis en façade et en couverture tiendront compte des constructions environnantes et de l'impact créé par la construction neuve sur son environnement bâti ou naturel.

Constructions à usage d'habitation de surface inférieure à 170m² (c'est à dire maisons ne nécessitant pas d'architecte) :

Volumétrie :

Le plan sera rectangulaire strictement avec au besoin pour les maisons les plus importantes, une aile en retour perpendiculaire.

Les couvertures seront à deux pentes, comprises entre 33 et 40% et réalisés en tuiles canal, ou en tuiles à emboîtement imitant la tuile canal, en terre cuite d'aspect naturel et vieillie, à l'exclusion de tuiles de terre cuite vernissées.

Les pentes des croupes seront relevées par rapport au pente des longs pans : elles seront comprises entre 50 % et 120 %. Elles pourront être réalisées en tuiles plates.

Les toitures terrasse peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie et si l'adoption de ce mode de couverture ne nuit pas à l'insertion de la construction dans les alignements bâtis ou dans le paysage.

Les couvertures métalliques non brillantes ou en matériaux composites sont interdites dans les secteurs déjà densément bâtis. Elles peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'intégration des bâtiments dans l'environnement naturel ou bâti.

Les brisis et les ouvertures en combles de type lucarnes sont autorisées. La création d'un brisis devra toutefois s'adapter à l'architecture de l'immeuble qu'il couvre. Les lucarnes feront appel à un vocabulaire local .

La restauration de bâtiments existants pourra déroger à ces règles si les dispositions de la construction ne porte atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas seront implantées sur les façades arrières des bâtiments et seront traitées de manière à ce que leur volume et leur style s'intègrent à la construction existante. Leur toit sera alors réalisé soit en tuile canal soit dans un matériau translucide.

Côté domaine public, elles seront traitées comme des auvents de charpente couverts en tuile et fermés par des vitres.

L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux et des teintes identiques à ceux de la construction étendue.

*ANNULÉ et REMPLACÉ par délibération du 13/12/2012
-VOIR ANNEXE en fin de règlement de la zone.*

Matériaux de façade :

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

Les matériaux de façades devront avoir une teinte susceptible de s'intégrer à l'environnement bâti ou naturel. Un nuancier est disponible en mairie qui fixe les teintes admissibles pour les façades, les couvertures et les menuiseries extérieures.

Les façades en bardage de bois seront traitées de manière à présenter une teinte voisine de celle des enduits du bourg.

Les enduits seront réalisés à base de chaux naturelle et de sables locaux.

Les parements métalliques ne pourront être utilisés que très ponctuellement, si le parti architectural le justifie, ils seront mats et ne devront pas porter atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les volets battants seront peints suivant le nuancier communal.

Couleur :

Les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries extérieures se référeront au nuancier communal. Elles devront reprendre celles des maisons anciennes de Sigoulès.

Constructions à usage d'habitation de surface supérieure à 170m² (maisons pour lesquelles le recours à l'architecte est obligatoire) :

Le volume général s'inspirera de la volumétrie simple des constructions anciennes du bourg lorsque le projet se situe dans des zones déjà bâties.

Dans des secteurs naturels ou peu denses, des projets de conception moderne peuvent être autorisés dans la mesure où les éléments fournis dans le volet paysager montrent qu'ils s'intègrent dans leur environnement naturel ou bâti.

(Les articles suivants sont identiques au chapitre précédent : emprise inférieure à 170m²)

Constructions à usage d'équipement public ou commercial :

Les constructions à usage d'équipement public ou commercial devront être implantées de manière à s'intégrer dans les tracés urbains (voirie, alignements, perspectives, ...) de la commune.

Leur volumétrie sera étudiée de manière à s'intégrer à celles des alignements du bourg ou à l'environnement naturel.

Un soin particulier sera apporté au traitement des abords de la construction (clôture, plantations, traitement des sols extérieurs, éclairage,...) qui fera l'objet d'une partie du volet paysager du permis de construire.

Couverture :

La pente maximum des couvertures sera de 40%.

Sur des bâtiments de faible emprise ne nécessitant pas des surfaces libres importantes au sol (portées inférieures à 10m), on adoptera des couvertures en tuiles de terre cuite naturelle.

Lorsque la portée nécessite une couverture légère, celle-ci sera réalisée dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux brillants ou clairs sont interdits.

Façades :

Les matériaux et les teintes de façades choisis devront permettre une bonne intégration dans les alignements du bourg ou dans l'environnement naturel.

Dans les secteurs bâtis on se référera au nuancier communal.

Les matériaux brillants ou trop clairs sont proscrits.

Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, la couleur des bardages sera choisie de manière à diminuer l'impact des bâtiments dans l'environnement. En secteur bâti, on adoptera des bardages de teintes voisines de celles des maçonneries traditionnelles ou du bois. En secteur peu dense ou non bâti, on adoptera des couleurs sombres (gris vert, ton mousse, ...). La travée purement commerciale pourra être traitée avec plus de couleurs dans la limite d'une bonne intégration au site.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au dessus de la ligne d'égout. La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Clôtures – haies :

Les limites et les clôtures à dominante végétale seront privilégiées pour favoriser l'osmose avec la nature environnante. Les haies monospécifiques (thuya, lauriers,...) conduisant à la banalisation de l'urbanisation sont à bannir. On leur préférera des haies champêtres à essences locales variées, caduques et persistantes.

Les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs –bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0.50m et la hauteur totale des clôtures 2m.

Chaque terrain devra laisser, sur le domaine privé, un emplacement de 5 m par 5 m minimum, ouvert sur la voie pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE AU3-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- Pour les lotissements ou ensembles de logements il devra être créé, en plus, une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demi place par logement ;

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

ARTICLE AU3-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Chaque opération devra aménager des espaces verts d'un seul tenant représentant au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

Dans le cadre d'aménagement supérieur à 5 hectares, ces espaces verts seront répartis en plusieurs îlots (1 maximum par tranche de 5 ha).

L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.

Les aires de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone AU3 est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Mairie de SIGOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du Règlement de zonage



Par délibération du 13 décembre 2012, le conseil municipal de Sigoulès a approuvé la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme suite à erreurs matérielles au dossier de révision simplifiée approuvé le 06/09/2012.

Le règlement de zonage est modifié comme suit :

Compte tenu du décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme,
Il est important d'apporter des modifications au règlement de zonage actuel.

Est modifiée Page 10 zone UA comme suit :

Article 11

Les termes suivants « *les constructions annexes doivent être construites en mêmes matériaux que les constructions principales* » sont remplacés par :

« Les constructions annexes pourront être en mêmes matériaux que les constructions principales ou pourront utilisées des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaque...) »

Est modifiée Page 16 zone UB comme suit :

Article 11

Les termes suivants « *les constructions annexes doivent être construites en mêmes matériaux que les constructions principales* » sont remplacés par :

« Les constructions annexes pourront être en mêmes matériaux que les constructions principales ou pourront utilisées des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaque...) »

Est modifiée Page 29 zone AU1 comme suit :

Article 11

-Volumétrie-

Les termes suivants « *L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux et des teintes identiques à ceux de la construction étendue* » sont remplacés par :

« **L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux similaires à la construction étendue ou en utilisant des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaque...)** »

Est modifiée Page 38 zone AU2 comme suit :

Article 11

-Volumétrie-

Les termes suivants « *L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux et des teintes identiques à ceux de la construction étendue* » sont remplacés par :

« **L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux similaires à la construction étendue ou en utilisant des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaque...)** »

Est modifiée Page 46 zone AU3 comme suit :

Article 11

-Volumétrie-

Les termes suivants « *L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux et des teintes identiques à ceux de la construction étendue* » sont remplacés par :

« **L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux similaires à la construction étendue ou en utilisant des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaque...)** »