

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone III AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation aérée, principalement à vocation d'habitat individuel isolé, de réalisation récente ou en cours de construction, dans des secteurs localisés à l'écart de la ville constituée. Aussi

1. Afin de maintenir un caractère résidentiel et une présence de la végétation dans le paysage, la réalisation de lotissement et d'opération de logements groupés ou de petits immeubles collectifs est interdite.
2. Dans le respect des conditions techniques réglementaires, l'assainissement individuel des eaux usées peut être autorisé.

La zone est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir annexe 3 du règlement).

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE III AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits

les carrières et les gravières,
les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
le stationnement des caravanes hors construction close,
le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
les installations classées pour la protection de l'environnement,
toutes les constructions nouvelles autres que celles liées à l'habitation individuelle.

ARTICLE III AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions

* Les constructions nouvelles à usage d'habitation et ses annexes avec un seul logement par entité foncière de 2000 m².

* En zones inondables : uniquement les occupations du sol et les constructions compatibles avec la réglementation du secteur (voir article 3.4 des Dispositions Générales du présent règlement).

* En secteur marqué d'un indice « g » où existe potentiellement un risque de glissement ou d'effondrement de terrain : uniquement les occupations du sol et les constructions ayant mis en œuvre toutes les dispositions pour palier au risque considéré (voir article 3-5 des Dispositions Générales du présent règlement).

SECTEUR DU PIOCH DE COMTE

Périmètre de protection du forage du village de Mourèze : dans le périmètre délimité sur le plan des servitudes (n°5.2b du dossier de PLU) les activités industrielles, commerciales, agricoles, minières, susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines sont soumises à autorisation préfectorale.

Section II – Condition de l'Occupation du Sol

ARTICLE III AU 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- * Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).
- * Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- * Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- * Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de Routes Nationales et Départementales désignées sur les plans.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

Sont concernées : les RD 156e4 et 908.

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2 – Voirie

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- * Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE III AU 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

* Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc...) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

2 – Assainissement – eaux usées

* Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonome et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et selon les prescriptions définies dans les Annexes Sanitaires du PLU.

* L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Les occupations et utilisations du sol admises ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

* Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

* En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété, en aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

ARTICLE III AU 5 - Caractéristiques des terrains

* Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

* Pour être constructible, la surface minimale d'une parcelle doit permettre d'installer un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, sans être inférieure à 2000 m².

ARTICLE III AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- * Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes
15 m de l'axe des routes départementales.
- * Pour les autres voies, les constructions nouvelles y compris les piscines doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE III AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- * Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE III AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé.

ARTICLE III AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE III AU 10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8,50 m.

ARTICLE III AU 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes

1. TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte prédominante dans la zone. Cependant, des couvertures différentes sont admises

soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles pour les équipements et services publics.

2. FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme allant du blanc-ocré à l'ocre foncé et aux nuances rosées.

3. MURS DE SOUBASSEMENT ET DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celle de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

4. CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

5. MATERIAUX

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

6. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

ARTICLE III AU 12 - Stationnement

* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et utilisations du sol admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

* Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE III AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

- * Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- * Les espaces boisés classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE III AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

- * Le COS est fixé à 0,10.
- * Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics et d'infrastructure.