

SOMMAIRE

	Pages
- CHAPITRE I ZONE U	3
- CHAPITRE II ZONE UV	13
- CHAPITRE III ZONE 1AU	23
- CHAPITRE IV ZONE 3AU	29
- CHAPITRE V ZONE 4AU	35
- CHAPITRE VI ZONE A	41
- CHAPITRE VII ZONE N	49

ANNEXES AU REGLEMENT –

ARTICLES DU RNU DITS D'ORDRE PUBLIC OPPOSABLES A TOUTE DEMANDE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL	57
DEFINITIONS	58
DEBROUSAILLEMENT, MODALITES TECHNIQUES	59
PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GENERALES RELATIVES AUX CONTRAINTES LIEES A L'ACCESSIBILITE DES ENGINS DE SECOURS ET A L'ORGANISATION DE LA DEFENSE INCENDIE	60
PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES MINIMALES EN FONCTION DU CLASSEMENT DE LA ZONE SUR LE PLU	
CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES	61

CHAPITRE I - ZONE U

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine équipée essentiellement à vocation d'habitat ainsi qu'aux activités et services qui en sont le complément. Des parties sont soumises aux risques d'inondation par débordement des ruisseaux le Bouldou, la Garonne, le Pignarel et la Vertoublane. Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Brue approuvé par arrêté préfectoral le 8 mars 2002.

La zone U comprend cinq secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Ua correspondant au centre historique du village, où les constructions sont bâties en ordre continu et le tissu est dense ;
- Uai, correspondant à la partie du centre historique, concernée par le risque d'inondation par ruissellement pluvial
- Ui, correspondant à la partie de la zone urbaine, hors centre ancien, concernée par le risque d'inondation par ruissellement pluvial
- Uns, correspondant à l'abbaye du Vignogoul et aux activités à caractère social, éducatif et culturel qui s'y exercent.
- Ue, correspondant à la partie de la zone urbaine, hors centre ancien, concernée par le périmètre de protection rapproché du captage du Bouldou.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable définie par le P.P.R.i. « de la vallée de la Brue » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du P.P.R.i. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document (voir les servitudes d'utilité publique – servitude PM1).

La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation défini par l'étude ISL sur le ruissellement pluvial. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

En bordure de la RD5, classée entre la route de Saussan et la limite avec la commune de Laverune, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n°2001-1-975 du 13 mars 2001, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration, compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- 5- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciables à la vie urbaine.
- 8- Les constructions à usage agricole, sauf dans le secteur Ua.

De plus,

dans les secteurs Ui et Uai, concernés par le risque d'inondation défini par l'étude du ruissellement pluvial, toute construction nouvelle est interdite ;

dans le secteur Ue, sont interdites les opérations et activités suivantes :

- les dépôts sauvages d'ordures ménagères et de tous détritiques quels qu'ils soient, centres de transit, de traitement, de broyage ou de tri des déchets,
- les dépôts de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrants, de métaux, de carcasses de véhicules
- l'épandage des boues de station d'épuration des eaux usées
- toute construction destinée à des activités induisant la production d'eaux usées autres que de type domestique
- l'épandage et/ou le rejet de tout produit chimique sous forme liquide ou solide
- toute installation classée pour la protection de l'environnement qu'elle relève de la procédure de déclaration ou d'autorisation
- toute aire de récupération, démontage, recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle
- tout élevage de bétail au delà de 2 UGB à l'hectare, avec parcage, installation en plein champ de fumières, d'abreuvoirs, d'abris destinés au bétail
- les cimetières, camping, caravaning, campements de nomades
- l'installation de canalisations, réservoirs, dépôts, stockages d'hydrocarbures liquides à la pression atmosphérique (autres que ceux prévus pour l'habitat privé) et/ou produits chimiques spécifiques de matières toxiques, dangereuses, ainsi que de tous produits et substances susceptibles d'altérer la qualité chimique des eaux.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Dans les zones inondables définies par la PPRi repérées dans le plan de zonage du PLU, toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article U1, sont admis sous réserve du respect des conditions contenues dans le règlement applicable aux zones R, Bu, Bn et Ru1 délimitées dans le plan de zonage du P.P.R.I. de la vallée de la Brue approuvé par arrêté préfectoral le 8 mars 2002.

Dans les secteurs Ui et Uai, concernés par le risque d'inondation défini par l'étude du ruissellement pluvial, les travaux à réaliser sur les constructions existantes ne doivent pas conduire à :

- un changement de destination sauf s'il améliore la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitables des planchers sous la cote des plus hautes eaux connues,
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public
- créer ou aggraver les risques de pollution
- une extension de plus de 20m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que la SHON créée soit située en dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets qui ne soient pas interdits à l'article U1.

Dans le secteur Uns, seuls sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions existantes ainsi que les constructions réalisées pour des activités à caractère social-éducatif et culturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Notamment, la partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément.

Les voies en impasse ne pourront excéder une longueur de 100 mètres.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eaux usées – Dans l'ensemble de la zone, sauf en Uns, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Pignan.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

En Uns, l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article U5.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans l'ensemble de la zone sauf en Uns où la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua et en Uns, les constructions doivent être implantées à 2 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- en cas d'opérations groupées.

Les aménagements ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

En Ua, les constructions s'implanteront de préférence en bordure de l'espace public. Si elles sont implantées en retrait, une clôture sera édifiée en bordure de l'espace public.

En Uns, les constructions pourront s'implanter librement.

Pour les piscines enterrées non couvertes : non réglementé

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua, les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à 3 mètres de recul minimum.

En Ua, les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 1,90 mètres dans le cas où la façade de l'édifice mitoyen comporte des fenêtres éclairant des pièces secondaires ou 3 mètres dans le cas où la façade de l'édifice mitoyen comporte des fenêtres éclairant des pièces principales.

Les aménagements ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

Pour les piscines enterrées non couvertes : non réglementé

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes isolées ne dépassant pas 4 mètres de haut et les piscines enterrées non couvertes : non réglementé.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Ua et Uai, l'emprise au sol de la construction ne dépassera pas 50% de la superficie du terrain.

En Ua et Uai, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Ua, en Uns et dans une bande de 20 mètres le long des voies détaillées ci-après, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres.

En Uns, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 12 mètres.

En Ua, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 16 mètres.

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

Dans une bande de 20 mètres de profondeur, le long des voies suivantes (repérées sur les documents graphiques) :

- avenue du général de Gaulle, avenue Sainte Cécile, avenue Grand Jeu,
- chemin de la Bornière,
- avenue de la Gare, route de Saussan,

la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 13 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, sans qu'elle puisse toutefois excéder 15 mètres.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, placage de pierre pour dallage, fibrociment... Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Dans l'ensemble de la zone sauf en Ua et en Uns, les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles canal ou similaires, ou tuiles romanes de teinte claire. Les panachages par

mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 20 et 35 %.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles pourront être en maçonnerie et dans ce cas, obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

En Ua et en Uns : la réglementation mise en place vise à favoriser la conservation du caractère du bâti ancien. Néanmoins, les règles ci-après, énoncées pour les travaux concernant les constructions anciennes ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines qui répondront aux règles définies dans le paragraphe « nouvelles constructions ».

Façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales sera aligné.

Les façades en pierre de taille seront restaurées, les autres seront enduites. L'enduit utilisé sera réalisé à base de chaux naturelle, couleur pierre de Pignan. La finition des enduits est talochée, lisse. Les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont à proscrire et leur purge systématique est souhaitable.

Energie nouvelle - climatiseurs

Les panneaux solaires et les climatiseurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés dans les constructions et qu'il ne portent pas atteinte à la qualité du paysage urbain et de l'architecture. Les raccordements et câblages seront dissimulés. L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille.

Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport 1 x 2 au rez-de-chaussée et au premier étage, et , 1 pour 1,5 aux étages supérieurs). A l'occasion de travaux, les percements récents de proportions carrées ou rectangulaires horizontales seront modifiés afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques. Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia, une terrasse couverte ou sur un paysage qui le justifie.

Dans le cas où des commerces occupent le rez-de-chaussée, la façade peut être modifiée (grand percement pour la vitrine...) mais elle conserve son expression classique au premier étage. Les devantures commerciales respectent le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives.

Encadrements de baies

Toutes les baies doivent comporter un encadrement. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront conservés. Dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures, des encadrements seront créés suivant le modèle des existants.

Menuiseries

Les menuiseries sont en bois peint. Les lasures et les vernis sont exclus. Les fenêtres sont à petits bois et à deux ouvrants. Les volets sont soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade. Dans ce cas, leur dessin s'inspire des modèles traditionnels, par conséquent les volets en « Z » sont interdits.

Balcons et ferronneries

Les balcons sont centrés sur la ou les ouvertures. Le débord n'est jamais supérieur à 80 cm. Les gardes corps sont en fers de section pleine : l'aluminium, le bois et les fers creux sont interdits. L'ensemble du garde-corps est dans un même plan : les éléments galbés sont proscrits. Cette disposition s'applique également aux grilles anti-effractions et aux portails de clôture.

Les toitures et couverture

Les couvertures seront en tuile canal de teinte claire, vieillie, non uniforme, ou en tuiles de récupération posées en sens couvert. L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture seront, de préférence, du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Les toitures-terrasses sont interdites.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, en cuivre ou en fonte, la partie basse, appelée dauphin, étant en fonte. L'emploi d'éléments PVC apparents est interdit. Les parcours seront verticaux, en limite séparative ; les coudes dans le plan de la façades étant interdits.

Les clôtures

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

Lorsque le mur de clôture est enduit, il est couronné soit par des pierres cubiques appareillées d'épaisseur minimale 20 cm, soit par un glacis en demi-rond maçonné à la chaux. Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

Le mur-bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical est conseillé lorsque le bâtiment principal exige l'emploi d'une clôture d'aspect cossu. C'est également le type de clôture à privilégier lorsque l'alignement sur rue doit être maintenu alors que le bâtiment est placé en retrait par rapport à la voie publique. Les proportions sont moitié mur, moitié grille.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en fer, sauf s'ils s'inscrivent sous un porche ou une arche, auquel cas, ils sont réalisés en bois. Les ferronneries des portails sont composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

Nouvelles constructions, aménagements et extensions de facture contemporaine

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur Ua dans le cas de locaux à usage commercial, artisanal ou de service de moins de 50 m² de SHON, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Pour l'ensemble de la zone sauf en Ua, il est exigé :

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation :

- deux places par logement ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.

⇒ Pour les activités,

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
 - commerce de détail : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette créée
 - services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher hors oeuvre nette créée
 - pour les établissements d'enseignement :
 - ° du premier degré : une place de stationnement par classe,
 - ° du second degré : deux places de stationnement par classe,
 - ° pour les autres établissements d'enseignement cinq places de stationnement par classe.
 - pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqué ci-dessus) : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

En Ua, il est exigé :

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON),
- - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON),

⇒ Pour les activités,

- hôtels : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
- commerce de détail, services et bureaux: une place de stationnement à partir de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) créée et 1 place supplémentaire par tranche de 25m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) supplémentaire.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, 40 % de la superficie de la parcelle devront être laissés perméables (pleine terre, gravier...).

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Néanmoins, les parcelles devront être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe du présent règlement).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

Pour les activités, les aires de stockage se feront entre le bâtiment et la clôture mitoyenne, à l'arrière ou sur le côté de la parcelle. Ils sont interdits dans la partie comprise entre le bâtiment et la rue. Des bosquets ou haies les masqueront.

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, etc...).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UV

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un territoire destiné à être équipé à court terme dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC la Bornière. Cette zone urbanisable présente des caractéristiques urbaines et paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques. Pour favoriser la mise en œuvre du parti d'aménagement de la ZAC, la zone a été divisée en trois secteurs afin de prendre en compte des variations d'implantation et de hauteur des constructions pour assurer, grâce à un épannelage décroissant vers l'ouest de la zone, une bonne intégration des constructions dans le site et moduler la densité des constructions dans une même logique d'intégration du projet.

La subdivision de la zone comprend les secteurs suivants :

- le secteur UVa, réservé aux logements collectifs et aux maisons groupées,
- le secteur UVb, principalement destiné aux maisons individuelles,
- le secteur UVc, destiné à un équipement public communal.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UV 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 4- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes ;
- 5- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 6- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciables à la vie urbaine.
- 8- Les constructions à usage agricole.

Dans le secteur UVc, sont interdites toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles prévues à l'article UV2.

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

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation si elles concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc... sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant.
- Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques si leurs dimensions sont inférieures à 5 m, supports inclus, et dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des projets admis dans la zone.

Dans le secteur UVc : Les constructions si elles sont à usage d'équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UV 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 – Dans tous les secteurs :

a) Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

b) Voiries privées :

Les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, ne devront pas avoir une emprise inférieure à 4 mètres et à 6 mètres lorsqu'elles desservent un groupe d'habitations ou des établissements, existants ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de 10 véhicules.

Les voies privées non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise inférieure à 4 mètres et devront, dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

2 – Dans le secteur UVa :

Aux règles édictées au paragraphe 1 du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

- Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.
- Aucun accès particulier ne sera admis sur la rue de la Bornière.

3 – Dans le secteur UVb :

Aux règles édictées au paragraphe 1 du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements. Elles doivent être terminées par un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.
- Aucun accès particulier ne sera admis sur la rue de la Bornière.

ARTICLE UV 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

b) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (réseau séparatif), conformément aux dispositions de l'article L.33 du code de la santé publique. Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Pignan.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

d) Electricité, téléphone, vidéo-communication :

Les branchements privés en électricité, téléphone, vidéo-communication doivent être réalisés par un réseau en souterrain.

e) Ordures ménagères :

Les locaux rendus nécessaires pour le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être définis dans chaque opération.

ARTICLE UV 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Définition :

On entend par « voies et emprises publiques » les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc...) qui leurs sont associés.

Secteur UVa

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une partie de la construction n'est pas implantée à l'alignement, le retrait minimum doit être de 2,50m.

Secteur UVb :

Les constructions seront implantées en retrait des voies et emprises publiques (telles que définies plus haut) de façon à respecter une marge de recul minimale de 3 m par rapport à la limite des dites voies.

Seuls les garages pourront être construits en limite des voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

- Rue de la Bornière : le recul minimal des constructions par rapport aux emprises publiques est de 5m.
- Implantation des piscines et terrasses : les piscines et terrasses non couvertes situées à plus de 0,60m du sol naturel seront implantées à 2m au minimum des voies et emprises publiques.

Secteur UVc :

Les constructions seront implantées en retrait des voies et emprises publiques de façon à respecter une marge de recul minimale de 5m par rapport à la limite des dites voies.

ARTICLE UV 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans le secteur UVa :

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives perpendiculaires aux voies et emprises publiques.

Pour les parties des constructions non implantées en limites séparatives, la distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L =$ ou $> H/2$ et au minimum $L =$ ou $>$ à 3 mètres).

2) Dans les secteurs UVb et UVc :

a) Implantation des constructions :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = \text{ou} > H/2$ et au minimum $L = \text{ou} > 3$ mètres).

b) Implantation des annexes :

Les constructions annexes ne créant pas de SHON peuvent être édifiées en limites de propriété. Sur ces limites ces annexes ne pourront pas avoir un linéaire total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 4 mètres.

c) Implantation des terrasses et des piscines :

Les piscines et terrasses non couvertes situées à plus de 0,60m du sol naturel seront implantées à 2m au minimum des limites séparatives.

ARTICLE UV 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments situés sur une même propriété ne peut-être inférieure à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale, mesurée par rapport au sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.

ARTICLE UV 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UV 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dans le secteur UVa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,50 m.

2) Dans les secteurs UVb et UVc :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8,50 m.

ARTICLE UV 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Secteur UVa :

a) Volumes :

Les constructions nouvelles auront des volumes simples. Les balcons en saillie ne sont autorisés qu'à partir du 1^{er} étage et ne devront pas dépasser 1,5 m du nu de la façade.

b) Toitures :

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures en pente, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation, machineries d'ascenseurs, seront intégrés sous les toitures et ne seront pas visibles.

c) Façades :

Les loggias auront une profondeur minimale de 2 m. Les garde-corps devront être obligatoirement pleins sur une hauteur minimale de 0,60 m.

Toutes les sous-faces dues à des surplombs (porches ou avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduite apparente. Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade.

Les portes des garages seront implantées en retrait de 1 m minimum des façades.

e) Couleurs

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

Secteurs UVb et UVc

a) volumes :

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates sera évitée.

Pour les constructions avec un étage, la surface hors-œuvre nette de l'étage devra représenter au minimum un tiers de la surface hors-œuvre nette du rez-de-chaussée.

b) Toitures :

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures en pente, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation, seront intégrés sous les toitures et ne seront pas visibles.

c) Couleurs :

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

d) Clôtures et portails d'accès

Dans tous les secteurs :

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide à mailles verticales doublé d'une haie vive et de plantations. Elles pourront être posées sur un mur bahut de hauteur maximale de 0,60 m.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne devra pas dépasser 1,80 m.

Clôtures en limite des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées des éléments suivants :

- mur bahut de hauteur obligatoire de 1,20 m – teinte « pierre de Pignan »
- claire-voie de 0,60 m formée de lattes verticales en PVC ou en bois laqué – teinte similaire à celle du mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser en aucun cas 1,80 m.

Clôtures en limite de parcelles à l'intérieur des zones inondables :

Elles seront constituées d'un grillage rigide à mailles verticales.

Aucun mur bahut ne sera édifié à l'intérieur de ces zones.

Portails :

Les portails et portillons seront pleins, sur une hauteur minimale de 1,80 m.

Ils seront en métal ou en bois laqué.

La partie supérieure sera horizontale.

ARTICLE UV 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement longitudinal auront une largeur minimale de 2,00 m.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique selon l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

- **Constructions à usage d'habitation collective.**
1,5 places pour 60 m² de SHON
- **Constructions à usage d'habitation individuelle, groupées ou non**
2 places par logement.
- **Constructions à usage d'activités, de services et de bureaux**
1 place pour 70 m² de SHON
- **Commerces courants et services assimilables à des commerces**
1 place pour 70 m² de SHON

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UV 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

A l'issu des travaux d'aménagement, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les terrains non bâtis devront être débroussaillés et maintenus en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe du présent règlement).

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UV 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Secteur UVa :

La surface de plancher hors-œuvre nette totale maximale constructible est fixée à 11.000 m².

Secteur UVb :

La surface de plancher hors-œuvre nette totale maximale constructible est fixée à 24.000 m².

Secteur UVc :

Secteur destiné aux équipements publics. La SHON n'est pas réglementée.

CHAPITRE III - ZONE 1AU

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une initiative publique, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU.

La zone 1AU comprend trois secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- 1 AU_i, destiné à l'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux pluviales sous la RD5 ;
- 1AU_f, destiné à l'habitat et concerné par les risques d'incendie de feux de forêt
- 1AU_{fe}, destiné à l'habitat et concerné par les risques d'incendie de feux de forêt et par le périmètre de protection rapprochée du captage du Boulidou,

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable définie par le P.P.R.i. « de la vallée de la Brue » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du P.P.R.i. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document (voir les servitudes d'utilité publique – servitude PM1).

En bordure de la RD5, classée entre la route de Saussan et la limite avec la commune de Lavérune, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral

n°2001-1-975 du 13 mars 2001, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2 ; et notamment dans le secteur 1AUfe, les opérations et activités suivantes :

- les dépôts sauvages d'ordures ménagères et de tous détritiques quels qu'ils soient, centres de transit, de traitement, de broyage ou de tri des déchets
- les dépôts de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrants, de métaux, de carcasses de véhicules
- l'épandage des boues de station d'épuration des eaux usées
- toute construction destinée à des activités induisant la production d'eaux usées autres que de type domestique
- l'épandage et/ou le rejet de tout produit chimique sous forme liquide ou solide
- toute installation classée pour la protection de l'environnement qu'elle relève de la procédure de déclaration ou d'autorisation
- toute aire de récupération, démontage, recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle
- tout élevage de bétail au delà de 2 UGB à l'hectare, avec parcage, installation en plein champ de fumières, d'abreuvoirs, d'abris destinés au bétail
- les cimetières, camping, caravaning, campements de nomades
- l'installation de canalisations, réservoirs, dépôts, stockages d'hydrocarbures liquides à la pression atmosphérique (autres que ceux prévus pour l'habitat privé) et/ou produits chimiques spécifiques de matières toxiques, dangereuses, ainsi que de tous produits et substances susceptibles d'altérer la qualité chimique des eaux.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

⇒ l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 3ème révision du POS valant élaboration du PLU, si ces constructions ont une Surface Hors Oeuvre Nette au moins égale à 60 m² à cette même date.

Néanmoins, dans le secteur 1AUi, seules les extensions visant à réduire la vulnérabilité des constructions sont autorisées.

⇒ l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'activité, existantes à la date d'approbation de la 3ème révision du POS valant élaboration du PLU ;

⇒ les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes ;

⇒ les installations et travaux divers, les petits bâtiments techniques (local EDF, vestiaires, sanitaires...) dans le cadre de la réalisation d'équipement public à usage sportif, culturel et de loisir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 ACCES - VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eaux usées – Dans l'ensemble de la zone, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Pignan.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone - les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

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

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à 3 mètres de recul minimum.

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

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 m, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe). Tout arbre ou arbuste devra être éloigné de 5 mètres de son voisin immédiat (houppier compris). Dans une bande de 3 mètres autour des constructions (houppier compris), tous les végétaux devront être coupés. Il sera préféré des essences résistantes au feu (privilégier les feuillus aux résineux).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains agricoles et pastoraux, aux vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

En cas d'extension de constructions à usage d'habitation, la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) de plancher est limitée à 30 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) de plancher existante à la date d'approbation de la 3ème révision du POS valant élaboration du PLU sans que la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) totale (existant + extension) n'excède 250 m².

L'extension des activités, existantes à la date d'approbation de la 3ème révision du POS valant élaboration du PLU, sera au plus égale à 100 % de la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) existante à cette même date.

CHAPITRE IV - ZONE 3 AU

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle partiellement urbanisée qui a vocation à s'étendre, insuffisamment ou non équipée et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle se divise en deux secteurs :

3AUnl : réservée aux activités à vocation de loisirs et d'accueil touristique

3AUns : réservée aux activités à vocation sanitaire.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – En bordure de la RD5, classée entre la route de Saussan et la limite avec la commune de Laverune, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n°2001-1-975 du 13 mars 2001, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration, compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 3AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées ;
- 4- Les installations et travaux divers de type parcs d'attractions, dépôts de véhicules de plus de 10 unités, garages collectifs de caravanes, campings hors terrain aménagé, stationnement isolé des caravanes ;
- 5- Les constructions à usage agricole ;
- 6- les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;
- 7- Les constructions à usage d'habitation et d'activités à l'exception de celles autorisées à l'article 3AU2.

ARTICLE 3AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur 3AUn1, sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les constructions à vocation d'accueil touristique et de loisirs. Dans ce cadre pourront être admises des constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, des terrains de camping, des parcs résidentiels de loisirs, des villages vacances, des constructions à vocation d'activités complémentaires de l'activité touristique, des constructions annexes de loisirs telles que piscine, tennis...

Dans le secteur 3AUns, sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les constructions liées aux activités médicales et paramédicales.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3AU 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 3AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux usées - l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article 3AU5.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

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

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 3AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

ARTICLE 3AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Les aménagements ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.
Pour les piscines enterrées non couvertes : non réglementé

ARTICLE 3AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

ARTICLE 3AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Pour les piscines enterrées non couvertes : non réglementé

ARTICLE 3AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne dépassera pas 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE 3AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En 3AUn1, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres.

En 3AUns, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 15 mètres.

ARTICLE 3AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Dans l'ensemble de la zone, si les constructions, extensions ou aménagements s'inspirent du caractère du bâti ancien, les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles canal ou similaire de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales sera aligné. La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées.

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

Les clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètres de haut. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit constituées d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètres, surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Le mur-bahut sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. Il sera de préférence doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local ;
- soit constituées d'un grillage à claire-voie obligatoirement doublé d'une haie vive ;
- soit composées d'un mur, celui-ci sera obligatoirement couvert d'un enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE 3AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Dans l'ensemble de la zone, il est exigé :

⇒ Pour les constructions à usage d'habitation admises à l'article 3AU2 :

- 2 places de stationnement

⇒ Pour les constructions et installations accueillant du public :

- une place pour 4 personnes pouvant être accueillies

ARTICLE 3AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40 % de la superficie de la parcelle devront être laissés perméables (pleine terre, gravier...).

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

Dans l'ensemble de la zone, dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Néanmoins, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe).

Les demandes de constructions ou d'extension devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces d'accueil du public (parkings plantés, etc...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3AU 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

La surface Hors œuvre nette (SHON) des constructions à usage d'habitation autorisée à l'article 3AU2, ne devra pas dépasser 150 m².

Pour les terrains de camping et de caravanning, la densité ne peut excéder 50 emplacements à l'hectare.

CHAPITRE V - ZONE 4 AU

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle partiellement urbanisée qui a vocation à s'étendre, insuffisamment ou non équipée et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle est constituée d'un secteur :

4AUn : situé dans la plaine au sud du territoire communal, réservé aux activités économiques liées au recyclage des déchets et au stockage de matériaux naturels.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;

- 3- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées ;
- 4- Les installations et travaux divers de type parcs d'attractions, dépôts de véhicules de plus de 10 unités, garages collectifs de caravanes, campings hors terrain aménagé, stationnement isolé des caravanes ;
- 5- Les constructions à usage agricole ;
- 6- Les piscines ;
- 7- les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;
- 8- Les constructions à usage d'habitation et d'activités à l'exception de celles autorisées à l'article 4AU2.

ARTICLE 4AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur 4AU_n, sont autorisées l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les constructions à vocation d'activités économiques liés au recyclage des déchets et au stockage des matériaux naturels.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4AU 3 ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 4AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux usées - l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions fixées à l'article 4AU5.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

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

Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

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

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 4AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

ARTICLE 4AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Les aménagements ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

ARTICLE 4AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

ARTICLE 4AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 4AU 9 EMPRISE AU SOL

non réglementé

ARTICLE 4AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres.

ARTICLE 4AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

ARTICLE 4AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

De plus, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation admises à l'article 4AU2 : 2 places de stationnement

ARTICLE 4AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Néanmoins, chaque parcelle devra être débroussaillée et être maintenue en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe).

Les demandes de constructions ou d'extension devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces d'accueil du public (parkings plantés, etc...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales, à l'exception des aires de stockage.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4AU 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

La surface Hors œuvre nette (SHON) des constructions à usage d'habitation autorisée à l'article 4AU2, ne devra pas dépasser 150 m².

CHAPITRE VI - ZONE A

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la plaine et au piémont cultivés. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif. Des parties sont soumises aux risques d'inondation par débordement des ruisseaux le Boulidou, la Garonne, le Pignarel et la Vertoublane. Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Brue approuvé par arrêté préfectoral le 8 mars 2002.

Elle comprend deux secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Ap, secteur d'intérêt paysager, où les constructions et installations liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions ;
- Api, secteur d'intérêt paysager, où les constructions et installations liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions et concerné par le risque d'inondation par ruissellement pluvial

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable définie par le P.P.R.i. « de la vallée de la Brue » sur lesquelles s'appliquent

les dispositions détaillées du règlement du P.P.R.i. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document (voir les servitudes d'utilité publique – servitude PM1).

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation défini par l'étude ISL sur le ruissellement pluvial. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

En bordure de la RD5, classée entre la route de Saussan et la limite avec la commune de Lavérune, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n°2001-1-975 du 13 mars 2001, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration, compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

La zone A comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1 L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur repéré sur les documents graphiques ;
- 2 Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non de quelques natures que ce soit ;
- 3 Les constructions à usage industriel, soumises ou non au régime des installations classées ;
- 4 Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes
- 5 Les campings hors terrain aménagé ;
- 6 Le stationnement isolé des caravanes ;
- 7 Toutes constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles ou liées au service public et d'intérêt collectif, et notamment les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article A 2 ;
- 8 La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation.

Dans le secteur Ap et Api sont interdites toutes nouvelles constructions, à l'exception de celles prévues à l'article A2.

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

Dans l'ensemble de la zone, dans les zones inondables repérées dans le plan de zonage du PLU, toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article A1, sont admis sous réserve du respect des conditions contenues dans le règlement applicable aux zones R, Bu, Bn et Ru1 délimitées dans le plan de zonage du P.P.R.I. de la vallée de la Brue approuvé par arrêté préfectoral le 8 mars 2002.

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur Ap et Api, sont autorisées :

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

Toutefois :

- les nouvelles constructions réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation existante devront être édifiées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation de la 3^o révision du POS valant élaboration du PLU. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

- dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation et les bâtiments devront être regroupés dans un rayon de 50 mètres. Cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement ou du paysage.

- si un logement est créé, il devra être contigu au bâtiment d'exploitation de manière à créer une unité architecturale.

2- les bâtiments liés aux activités d'élevage, à condition qu'ils soient implantés à une distance de 50 mètres minimum par rapport aux limites des zones urbaines et d'urbanisation future ;

3- les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres, à condition qu'il soient complémentaires de l'activité agricole et aménagés dans le volume ou en extension limitée des bâtiments existants ;

4- les serres à condition qu'elles soient liées à la production agricole.

Dans la zone Ap sont autorisées :

⇒ l'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation de la 3^{ème} révision du POS valant élaboration du PLU.

⇒ les campings à la ferme, aire naturelle de camping, gîtes ruraux, activités équestres, à condition qu'il soient complémentaires de l'activité agricole et aménagés dans le volume ou en extension limitée des bâtiments existants.

⇒ l'édification d'ouvrages techniques et d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations nécessaires au fonctionnement de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur Api, seules les extensions des bâtiments nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes sont autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation de la 3ème révision du POS valant élaboration du PLU, avec mise hors d'eau des SHON créées, des surfaces de planchers supportant des produits polluants, des planchers supportant des animaux et des planchers des locaux destinés à la transformation.

De plus, les travaux à réaliser sur les constructions existantes à usage d'habitation ne doivent pas conduire à :

- un changement de destination sauf s'il améliore la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la cote des plus hautes eaux connues ;
- une extension de plus de 20m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que la SHON créée soit située en dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

L'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées uniquement dans les secteurs repérés sur les documents graphiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 ACCES VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès directs, autre que regroupés et aménagés, sont interdits sur la RD5 et la RD5E5.

Voirie - Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Eaux usées - Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes

aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Pignan.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, en particulier pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou projeté des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront s'implanter à l'alignement par rapport aux limites séparatives.

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

Les bâtiments non contigus bâtis sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10,00 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que silos, machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, réfrigérant ou pour des éléments ponctuels de superstructures.

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

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec le corps de ferme.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles devront être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe du présent règlement).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'aménagement et l'extension de gîtes ruraux aménagés en extension du corps d'habitation de l'exploitation est limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois).

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher hors oeuvre brute et nette existant avant le sinistre.

CHAPITRE VII - ZONE N

Dispositions générales :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle correspond aux coteaux qui occupent le nord du territoire communal et aux constructions existantes dans la plaine cultivée n'ayant pas de vocation agricole. Des parties sont soumises aux risques d'inondation par débordement des ruisseaux le Boulidou, la Garonne, le Pignarel et la Vertoublane. Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Brue approuvé par arrêté préfectoral le 8 mars 2002.

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

- Np, qui correspond à un secteur de la forêt située au nord Ouest du territoire communal ;
- Ne, concerné par le périmètre de protection rapproché du captage du Boulidou ;
- Npe, qui correspond à un secteur de la forêt située au nord Ouest du territoire communal et qui est concerné par le périmètre de protection rapproché du captage du Boulidou.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales faisant l'objet du Titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du P.L.U, sont situées en zone inondable définie par le P.P.R.i. « de la vallée de la Brue » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du P.P.R.i. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document (voir les servitudes d'utilité publique – servitude PM1).

En bordure de la RD5, classée entre la route de Saussan et la limite avec la commune de Laverune, infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral n°2001-1-975 du 13 mars 2001, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. De plus, tout projet de rénovation ou restauration, compris dans la zone de bruit, devra prendre en compte toute disposition technique pour que l'ambiance acoustique soit acceptable en tout point du bâtiment. Les textes cités sont présentés en annexe du présent règlement.

La zone N comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N 2 ; et notamment dans les secteurs Ne et Npe, les opérations et activités suivantes :

- les dépôts sauvages d'ordures ménagères et de tous détritiques quels qu'ils soient, centres de transit, de traitement, de broyage ou de tri des déchets
- les dépôts de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrants, de métaux, de carcasses de véhicules
- l'épandage des boues de station d'épuration des eaux usées
- toute construction destinée à des activités induisant la production d'eaux usées autres que de type domestique
- l'épandage et/ou le rejet de tout produit chimique sous forme liquide ou solide
- toute installation classée pour la protection de l'environnement qu'elle relève de la procédure de déclaration ou d'autorisation
- toute aire de récupération, démontage, recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle
- tout élevage de bétail au delà de 2 UGB à l'hectare, avec parcage, installation en plein champ de fumières, d'abreuvoirs, d'abris destinés au bétail
- les cimetières, camping, caravaning, campements de nomades
- l'installation de canalisations, réservoirs, dépôts, stockages d'hydrocarbures liquides à la pression atmosphérique (autres que ceux prévus pour l'habitat privé) et/ou produits chimiques spécifiques de matières toxiques, dangereuses, ainsi que de tous produits et substances susceptibles d'altérer la qualité chimique des eaux.

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

Dans l'ensemble de la zone, dans les zones inondables repérées dans le plan de zonage du PLU, toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article N1, sont admis sous réserve du respect des conditions contenues dans le règlement applicable aux zones R, Bu, Bn et Ru1 délimitées dans le plan de zonage du P.P.R.I. de la vallée de la Brue approuvé par arrêté préfectoral le 8 mars 2002.

Dans l'ensemble de la zone, les équipements d'infrastructures d'intérêt général et les ouvrages techniques qui y sont liés sont autorisés.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf en Np et en Npe :

⇒ l'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface hors œuvre nette de plancher, des constructions existantes autorisées à la date d'approbation de la 3ème révision du POS valant élaboration du PLU à condition qu'elles aient, à la date d'approbation de la 3ème révision du POS valant élaboration du PLU, une Surface de plancher Hors Oeuvre Nette au moins égale à 50 m². L'extension devra se situer en continuité de la construction existante. Dans ce cadre, le changement de destination est autorisé pour des constructions à usage d'habitation.

⇒ les piscines si elles sont créées sur des terrains supportant des habitations existantes.

Dans les secteurs Np et Npe, sont uniquement admis l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions à vocation de ferme pédagogique. Les nouvelles constructions seront édifiées dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment existant.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'activité. Les bâtiments d'activités devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 ACCES VOIRIE

Accès - Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Eaux usées - Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Pignan.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, en particulier pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

Taille des parcelles :

1) Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors oeuvre nette existantes.

2) Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain

correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2000 m² minimum en absence de réseau public d'assainissement.

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

Non réglementé

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.
Dans le secteur Np, pour les constructions autorisées dans le cadre de la création de la ferme pédagogique, la hauteur maximale, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 10,00 mètres.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111.21 du code de l'urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes). L'enduit utilisé sera de préférence réalisé à base de chaux naturelle.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. Elles seront en pierres sèches ou légères, c'est-à-dire non maçonnées, et constituées de haies mixtes et d'essences régionales. Il est préférable d'éviter les haies monospécifiques.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles devront être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé, (voir modalités techniques en annexe du présent règlement).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Np et Npe, en cas d'extension de constructions autorisées à l'article N 2, la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) de plancher est limitée à 30 % de la surface hors oeuvre nette (SHON) de plancher existante à la date d'approbation de la 3ème révision du POS valant élaboration du PLU sans que la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) totale (existant + extension) n'excède 250 m².

Dans le secteur Np et Npe, la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) totale (existant + extension) des constructions autorisées à l'article N2 ne devra pas excéder 800 m².

ANNEXES

1 - Articles du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables

ART. R 111-2 (D. n. 76-276, 29 mars 1976). – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ART. R 111-3-2 (D. n. 77-755, 7 juillet 1977). – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ART. R 111-4 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 ; D. n. 77-755, 7 juillet 1977). – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ART. R. 111-14-2 (D. n. 77-1141, 12 octobre 1977). – Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n. 76 –629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ART. R. 111-15 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 ; D. n. 77-755, 7 juillet 1977 ; D. n. 81-533, 12 mai 1981 ; D. n. 83-812, 9 septembre 1983 ; D. n. 86-984, 19 août 1986). – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 du Code de l'urbanisme.

ART. R. 111-21 (D. n. 76-276, 29 mars 1976 ; D. n. 77-755, 7 juillet 1977). - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Définitions

Espaces libres : ce sont les espaces restants après déduction des emprises bâties, (dont piscines, terrasses, ...), des accès, des voiries...

Marge de recul par rapport aux limites séparatives :

Elle est définie par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant, après réalisation des travaux d'aménagement
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, (à l'exception des cheminées et des antennes) au point correspondant au niveau du sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.

3 – Débroussaillage

4 – Avis du SDIS

5 - Classement sonore des infrastructures