

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à la charge du propriétaire conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

Une demande de renseignement sera demandée par la commune au fournisseur avant tout accord.

Défense incendie

Respecter la réglementation en vigueur.

Prévention des incendies de forêts : afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, sans pouvoir être à moins de 3 mètres de l'alignement.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise des routes départementales.

Les portails et les garages devront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie. Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la

parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée (habitation individuelle, collectifs...).

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise d'une route départementale.

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

Les constructions en limite séparative sont interdites. Le retrait doit être égal à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3m, pourront être admis sans tenir compte de la règle ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne pourra pas excéder 8,50m (R+1) pour de l'habitation individuelle et 9,50m (R+2) pour les logements collectifs ou publics.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- L'unicité et la qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

Dispositions particulières

Toitures :

Hors bâtiments annexes et toitures plates :

- La pente sera comprise entre 25 et 40 %.
- Le matériau de couverture sera la tuile de forme arrondie

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront intégrés à la toiture.

Menuiseries :

Les caissons de volets roulants sont interdits en saillies.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les menuiseries seront de préférence peintes ou lasurées, sauf pour celles en PVC ou aluminium. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades. Une palette des couleurs est consultable en Mairie.

Clôtures sur rue :

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,60 mètre comportant un mur bahut de 60 cm maximum.

La partie bâtie des clôtures sera obligatoirement enduites, la teinte devra être identique à celle de la façade du bâtiment principal.

En zone Ubr : Les clôtures seront d'une hauteur unique de 1,60m et devront être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,20cm surmonté d'un grillage, afin de respecter la réglementation du PPRI en vigueur.

Les clôtures pourront également être composées d'une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

Les clôtures végétales ne devront pas dépasser 2 mètres.

Annexes :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

En zone Ubr : Elles devront respecter la réglementation en vigueur à l'article Ub7 ci-dessus.

Pour les façades et menuiseries, une palette des couleurs est consultable en Mairie.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé.

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Logement :

- Deux places de stationnement par logement sur la propriété privée.
- **En zones Ubr :** Une des deux places sera obligatoirement ouverte sur voie. Le portail devra être implanté en retrait de 5m depuis la rue.

Pour les logements à vocation sociale (HLM, conventionnement ANAH, Etat...) :

- Entre 0.5 et 1 place de stationnement par logement.

Pour les lotissements : 1 place de stationnement public devra être prévu par lot.

Constructions à usage d'activités économiques :

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux.
- Pour 1 chambre d'hôtel.
- Pour 5 places de restaurant.

Concernant le stationnement des vélos, des emplacements spécifiques (stationnement couvert ou dispositif d'attache...) pourront être demandés selon l'importance du projet.

Modalités d'application :

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

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doit être végétalisée (jardin, arbres de hautes tiges).

En lotissement ou opérations d'ensemble, les aires de stationnement publiques doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE Ub 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures

Règlement écrit commune de Villeneuve Minervois – Modifications n°1 et 2 du PLU

nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique. Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment. En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

ZONE Ux

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux est équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- Uxa : zone artisanale et d'habitat.
- Uxar : zone artisanale et d'habitat soumise au risque inondation.
- Uxb : zone à vocation artisanale, commerciale et industrielle.
- Uxbr : zone à vocation artisanale, commerciale et industrielle soumise au risque inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles listées à l'article Ux2.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis en Uxa :

- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activité industrielles et artisanales et les constructions à usage d'habitation.

Sont admis en Uxb :

- Les aménagements et agrandissements de constructions existantes.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activité industrielles et artisanales.

Les zones Uxar et Uxbr sont comprises dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et restent de ce fait soumises aux prescriptions contenues dans ce document. La zone Uxar étant concernée par la zone RI3 et la zone Uxbr par les zones RI1, RI2, RI3 et RI4 du PPRI, elles devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les

caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'emprise des voies devra être de minimum 4 mètres.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Rappel :

Les reculs des constructions, hors agglomération, devront être conformes aux dispositions du règlement départemental de voirie.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communale ou privée sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'activité ou d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

Une demande de renseignement sera demandée par la commune au fournisseur avant tout accord.

Défense incendie

Respecter la réglementation en vigueur.

~~Prévention des incendies de forêts : afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts,~~ les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Non règlementé.

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

Toutes les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit à 3 mètres de la limite de propriété.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

Les portails pourront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie. Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise d'une route départementale.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne peut excéder 9m à l'égout du toit.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut-être refusé ou n'est 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

En zone Uxa

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

Dans les autres zones

Les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ux 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE Ux 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par

le sol des eaux pluviales sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

***ARTICLE Ux 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES***

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique. Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment. En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UL est une zone équipée à vocation d'activités, de sports de loisirs et de tourisme. Cette zone comprend deux sous zones :

- Une zone ULar destinée au complexe aux loisirs sportifs et culturels.
- Et une zone ULb à vocation touristique, de loisirs et d'habitat (habitation existante).

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles listées à l'article UL2.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS

En ULar :

- Les activités de type sportif, culturel, associatif etc.
- La construction et l'extension des constructions existantes est admise, si elles sont liées aux activités sportives, culturelles et associatives.

La zone ULar est entièrement comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Bassin de l'Orbiel et de la Clamoux) et reste de ce fait soumise aux prescriptions contenues dans ce document.

La zone ULar étant concernée par les zones RI1 et RI3 du PPRI, elle devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

En ULb :

- Les constructions liées aux activités de loisirs et de tourisme (style constructions légères).
- L'extension et les annexes liées à l'habitation existante.

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. L'emprise des voies devra être de minimum 4 mètres.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas

présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UL 4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'activité et d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

Une demande de renseignement sera demandée par la commune au fournisseur avant tout accord.

Défense incendie

Respecter la réglementation en vigueur.

Prévention des incendies de forêts : afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

ARTICLE UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Non réglementé.

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

Toute nouvelle construction devra être implantée à minimum 3 mètres de la voie.

Les portails et les garages devront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie.

Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.