



REVISION 1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE
SAINT-PIERRE-DELS-FORCATS



52

REGLEMENT DES ZONES
A URBANISER

ZONE 6AU

CARACTERE DE LA ZONE 6AU

Cette zone est destinée à recevoir la zone artisanale du Haut Conflent. Elle permettra l'implantation d'activités économiques, artisanales, industrielles et commerciales.

Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs notamment en termes d'aménagement, de transports et déplacements.

L'urbanisation du secteur 6AU est conditionnée à la réalisation de la 1^{ère} tranche sur la commune d'Eyne.

ARTICLE 6AU-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 6AU-2
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.421-19c et R.421-23c et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.111-31 et suivants du code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration.
7. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitation, les immeubles collectifs.
8. Les hôtels.
9. Les constructions à usage d'habitation.
10. Les établissements d'hébergements sociaux, culturels et sportifs.
11. Toute construction au-delà de la côte altimétrique 1600 mètres.

ARTICLE 6AU-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation qui sont fixées sur ce secteur.
2. Le secteur sera urbanisable après réalisation de la 1^{ère} tranche sur la commune d'Eyne.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et

lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

4. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

ARTICLE 6AU-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès aux parcelles privées se fait par la voie centrale de desserte interne à la zone artisanale. Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement). L'accès à la parcelle ne peut se faire en coupant la voie douce structurante de la zone (dite nouvelle voie romaine).

ARTICLE 6AU-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après

autorisation par la commune en application de l'article L1 331-10 du Code de la Santé Publique. Le rejet des eaux traitées dans les fossés est interdit.

3. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Conformément à la réglementation en vigueur, les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Les eaux pluviales seront au maximum conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption. Les bâtiments devront comporter en sous-sol un système de récupération des eaux pluviales (WC, ...).

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5. Réseau de chaleur :

Il est prévu une chaufferie collective bois dont le réseau de chaleur alimentera toutes les parcelles. Tout bâtiment doit obligatoirement se raccorder à ce réseau.

ARTICLE 6AU-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 6AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant au moins égale à **4 mètres**.

L'emprise passe à 10 mètres, côté Nord, contre la forêt en zone N.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

ARTICLE 6AU-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments pourront être implantés en limite, jumelés, de façon à favoriser les économies d'énergie par la réduction des surfaces du bâti en contact avec l'extérieur.

Sur les autres faces, le retrait sera de 4 mètres minimum.

ARTICLE 6AU-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes de type abris jardin sont interdites.

ARTICLE 6AU-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à l'emprise des différents bâtiments, des voies de desserte internes, des aires de stationnement et de stockage. L'emprise au sol du projet ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.

Les 40 % restant seront aménagés en espaces verts ou non imperméabilisés.

ARTICLE 6AU-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'une construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($h = 3/2 L$).

3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder **9 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics). Aucun bâtiment au-delà du R+1 ne sera accepté.

ARTICLE 6AU-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur 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.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

1. Formes :

a) Toiture

Pourcentage de la pente : 20 à 45 %.

La toiture sera à une pente ou à deux pentes sensiblement égales, avec le faîtage orientation Sud, Sud-Est, Sud-Ouest.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

b) Ouvertures

En fonction des usages, grande baie vitrée, porte de garage, fenêtre, porte fenêtre : tendance carrée. Les ouvrages en saillie sont interdits.

2. Matériaux :

a) De façade

D'une façon générale, sont préconisés les matériaux d'aspect traditionnel pierres apparentes maçonnées selon la tradition locale, crépis à la chaux, bois. Toutefois dans le cadre d'une étude architecturale soignée, les bardages métalliques, couleur mâte bois foncé, peuvent être autorisés sur les constructions les plus importantes (supérieures à 300 m²).

Certaines façades peuvent comporter des panneaux de bois, dans la mesure où il sera utilisé un format de planches plutôt large et épais rappelant les panneaux de grange existante. La pierre est aussi admise.

Le béton est aussi admis ponctuellement (sous bassement, encadrement, poteaux,...).

Les couleurs vives sur les façades importantes sont interdites.

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Les placages décoratifs et les appareillages de fausses pierres dessinées ou de faux bois rapportés sur enduit sont interdits.

b) De toiture :

Les toitures seront réalisées en lloses ou en matériaux de couverture s'y apparentant par la couleur et la forme (écaille). La couverture en bac acier est autorisée sur les grands bâtiments (200 m²), sous réserve d'une teinte grise évoquant les couleurs de la llose (RAL 706). Les matériaux ondulés sont interdits.

c) De fermeture : bois ou métal.

3. Couleurs :

Enduit : ton pierre, beige, ocre soutenue, gris chaud.

Menuiserie : couleurs vives : rouge Vauban, vert bouteille ou bleu charron (couleurs locales).

Bardage bois : couleurs naturelles.

4. Clôtures :

Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublés ou non de haies végétales. Les clôtures, en limite d'urbanisation devront être doublées d'une haie végétale.

Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale), seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain, muret dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents et correspondre au dessin et matériaux joints au dossier de demande de permis de construire.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou une clôture en bois, style pare-neige. Les dépôts ne doivent pas être visibles depuis la RD33.

5. Energie renouvelable :

Chaque parcelle sera alimentée par un réseau de chaleur auquel il y aura obligation de se raccorder.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les bâtiments doivent être implantés de façon à ne pas faire un masque sur le bâtiment voisin.

Les bâtiments devront respecter au moins 3 règles des cibles HQE, notamment :

- Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat.
- Choix intégrés des procédés et produits de construction.
- Gestion de l'énergie.

6. Enseignes, affiches, publicité :

Dans l'ensemble de la zone, les enseignes, affiches et publicités seront traitées d'une façon simple et discrète. Aucun décrochement ou surélévation des enseignes et publicités par rapport au volume de la construction n'est autorisée.

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite. Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses. Le nombre d'enseigne est limité à une par établissement. L'ensemble des enseignes de la zone seront homogènes et proposeront la même charte graphique.

7. Eclairage :

Il n'y aura pas d'éclairage public sur la zone ou seulement le balisage des voies piétonnes. Les éclairages de façades devront être indirects et orientés vers le sol.

ARTICLE 6AU-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux. Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois. Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements. Les aires de stationnement seront localisées vers le Sud.

ARTICLE 6AU-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés.

Les espaces verts seront composés d'essences locales (pin sylvestre, pin à crochets, frêne, bouleau, noisetier, tremble).

Pour les parcelles qui longent la route départementale 33, il est imposé de conserver les bosquets existants.

La conservation du nombre d'arbres existants sur le secteur est obligatoire. Sur le linéaire de la route départementale, il est imposé la plantation d'un arbre tous les 15 mètres.

Le plan masse joint à la demande de permis de construire doit préciser le traitement végétal des abords.