



DEPARTEMENT DE L'AUDE

—

COMMUNE DE GINESTAS

—

6<sup>ème</sup> MODIFICATION  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

—

**REGLEMENT DU PLU**

## TABLE DES MATIERES

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	9
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBA .....	9
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFB.....	15
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPA .....	22
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM .....	28
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP.....	34
CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA .....	39
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES.....	44
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	44
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU EP .....	51
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz.....	56
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZa.....	62
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	68
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	68
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	73
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	73
ANNEXES REGLEMENT PLU .....	78

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 - Champ territorial d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Ginestas (Aude).

### Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1 2° et R. 111-27 hors ZPPAUP et PSMV.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention « non réglementée » y figurant :

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles ;
- les zones d'intervention foncières ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les secteurs sauvegardés ;
- les périmètres de restauration immobilière ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

### Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation futures, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

#### 1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles

Zone **Uba** : correspondant au bourg ancien dense

Zone **Ufb** : correspondant à une urbanisation continue de type faubourg du XIX<sup>e</sup> siècle

Zone **Upa** : correspondant à une urbanisation à dominante d'habitations de type pavillonnaire

Zone **Um** : correspondant à une urbanisation où se mêlent habitat et activités

Zone **Uep** : correspondant à des zones d'équipements publics et / ou à des constructions d'intérêt collectif et un secteur Uep1 correspondant à la station d'épuration de Bize-Minervois

Zone **Uza** : correspondant à des zones d'activités existantes, dont la cave coopérative

#### 2. Les zones futures d'urbanisation

Zone **AU** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles uniquement sous forme d'opération d'ensemble avec les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe et AUf phasés dans le temps.

Zone **AUz** : correspondant à une zone d'urbanisation future destinée aux activités de portée intercommunale.

Zone **AUza** : concerne une zone d'urbanisation future destinée aux activités du secteur tertiaire et aux équipements d'intérêt public. Cette zone se compose des secteurs AUza1 et AUza2.

#### 3. Les zones agricoles

Zone **A** protégée en raison de son potentiel agricole, secteur **Ap** protégé en raison de son potentiel agricole et de son intérêt paysager particulier lié à son utilisation agricole et secteur **Aer** réservé à l'implantation de centrale photovoltaïque utilisant les énergies renouvelables, comprenant deux sous-secteurs : **Aer1** ouvert immédiatement et **Aer2** ouvert après modification du PLU.

#### 4. Les zones naturelles

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages et secteur **Nh** correspondant à des zones naturelles habitées. Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

#### Article 4 - Les secteurs de protection particulière

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

#### Article 5 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère de constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

#### Article 6 - Rappels réglementaires

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles [R. 421-2](#) à [R. 421-8-2](#) qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme :

En raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement :

- Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
  - Une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
  - Une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Le mobilier urbain ;
- Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

- Les terrasses de plain-pied ;
- Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;
- Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1.

Sont dispensés de toute formalité en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- Les murs de soutènement ;
- Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

Sont également dispensés de toute formalité en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur caractère amovible, les auvents, rampes d'accès et terrasses accolés :

-aux habitations légères de loisirs implantées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38 où leur implantation est permise ;

-aux résidences mobiles de loisirs installées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42 où leur installation est permise.

- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable,

- Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

- Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-38, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :
  - une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
  - une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
  - une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés.

Toutefois, ces dispositions ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol ;

- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingts ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur ;
- Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés.

## Article 7 - Les sanctions

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).
- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.
- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

## Article 8 - Dispositions diverses

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

---

## **Article 9 – Prévention des feux 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.



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uba

#### **Caractère de la zone :**

Elle recouvre le centre ancien du village où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

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

##### **Article Uba 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

##### **Article Uba 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Non réglementées.

#### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

##### **Article Uba 3 - Accès et 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.

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 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. En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

#### **Article Uba 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense Incendie :

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

#### **Article Uba 5 - Caractéristiques des terrains**

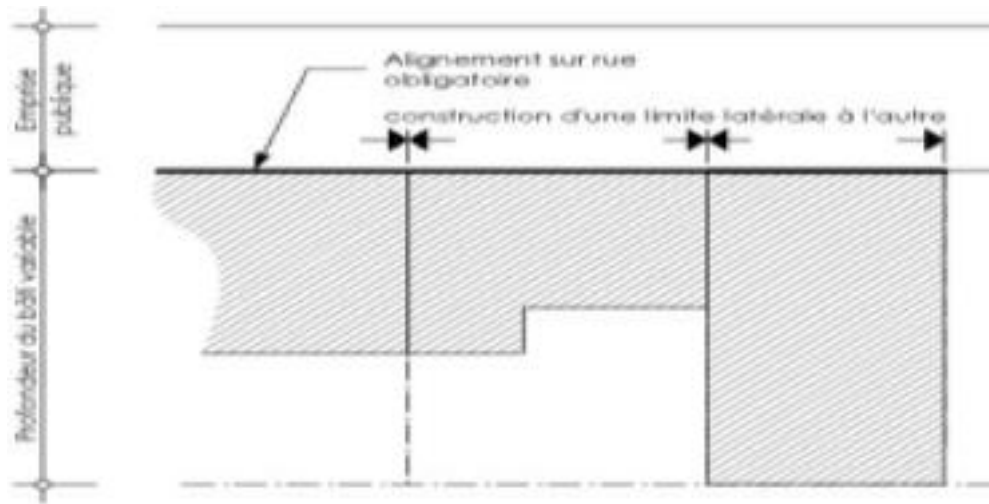
Néant.

#### **Article Uba 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans ce secteur, l'alignement sur rue des façades est obligatoire ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

#### **Article Uba 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.



### Article Uba 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### Article Uba 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

### Article Uba 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot.

### Article Uba 11 - Aspect extérieur des constructions

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

#### 1. Interventions sur le bâti ancien existant

- Couvertures, toitures :

Les pentes des couvertures n'excéderont pas 30%.

Les terrasses et les « tropéziennes » (schémas 3 et 4 de l'annexe 3) sont interdites. Des loggias ou terrasses couvertes (schéma 1 en annexe 3) sont permises (schéma 2 selon cas d'espèce).

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excèdent pas 1m<sup>2</sup> par dispositif (voir schéma 5 en annexe 3).

Les couvertures seront réalisées en tuile de type tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

- Façades :

Les façades seront enduites au mortier de chaux, en utilisant des sables locaux, finition lissée ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes en façade sont interdites.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

- Percements et menuiseries :

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics.

Les menuiseries nouvelles seront de préférence en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué. L'emploi d'autres matériaux sera envisageable selon l'environnement immédiat.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique. Le vitrage miroir est interdit. Dans tous les cas, les vitrages reprendront l'aspect "petit bois"

Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois, et peints.

Les volets basculants et les volets dits "à écharpe" (en Z) sont interdits.

La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.

Les volets roulants et les portails de garages, coulissants ou à enroulement, sont envisageables en bois peints sur certaines dispositions.

- Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles :

Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet et ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Les capteurs solaires pour la production d'eau chaude sont autorisés en toiture sous réserve :

- Que leur implantation respecte l'ordonnancement des façades (alignement des capteurs et panneaux photovoltaïque avec les ouvertures existantes) ;
- De ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité sont autorisés en toiture sous réserve :

- Que leur implantation respecte l'ordonnancement des façades (alignement des capteurs et panneaux photovoltaïque avec les ouvertures existantes) ;
- De ne pas être visibles depuis le domaine public.

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Les éléments rajoutés :

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, hormis pour les devantures plaquées en bois.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

- Les clôtures :

Sur les limites avec le domaine public ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront en maçonnerie de pierre ou de blocage, d'une hauteur maximale de deux mètres.

Sur les limites séparatives, les murs ne devront pas excéder deux mètres de hauteur.

## **2- Les constructions neuves :**

Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent.

Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, les règles relatives à l'intervention sur le bâti ancien existant ne s'appliquent pas, seules les dispositions générales trouvent à s'appliquer.

### **Uba 12 - Stationnement des véhicules**

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé.

### **Article Uba 13 - Espaces libres et plantations**

Non règlementé.

---

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

#### **Article Uba 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Néant.

### SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

#### **Article Uba 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sont autorisés l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant les économies d'énergie, l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

#### **Article Uba 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ufb**

### **Caractère de la zone :**

Elle recouvre les secteurs où les constructions ont été réalisées en continu le long des voies de circulations. Se côtoient dans cette zone habitat et activités compatibles avec l'habitat. La réglementation vise à favoriser la conservation de son caractère et la mixité des fonctions.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection des monuments du Somail.

Une partie de la zone Ufb (au Nord du Secteur de la Française) est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

#### **Article Ufb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

#### **Article Ufb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Une partie de la zone Ufb (au Nord du Secteur de la Française) est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'aménagement de cette partie de zone devra respecter les orientations définies dans le schéma d'aménagement et le parti d'aménagement défini dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Autre : Non réglementée

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article Ufb 3 - Accès et 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.

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 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.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

#### **Article Ufb 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique s'ils existent, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense Incendie :

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.



### Article Ufb 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

### Article Ufb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

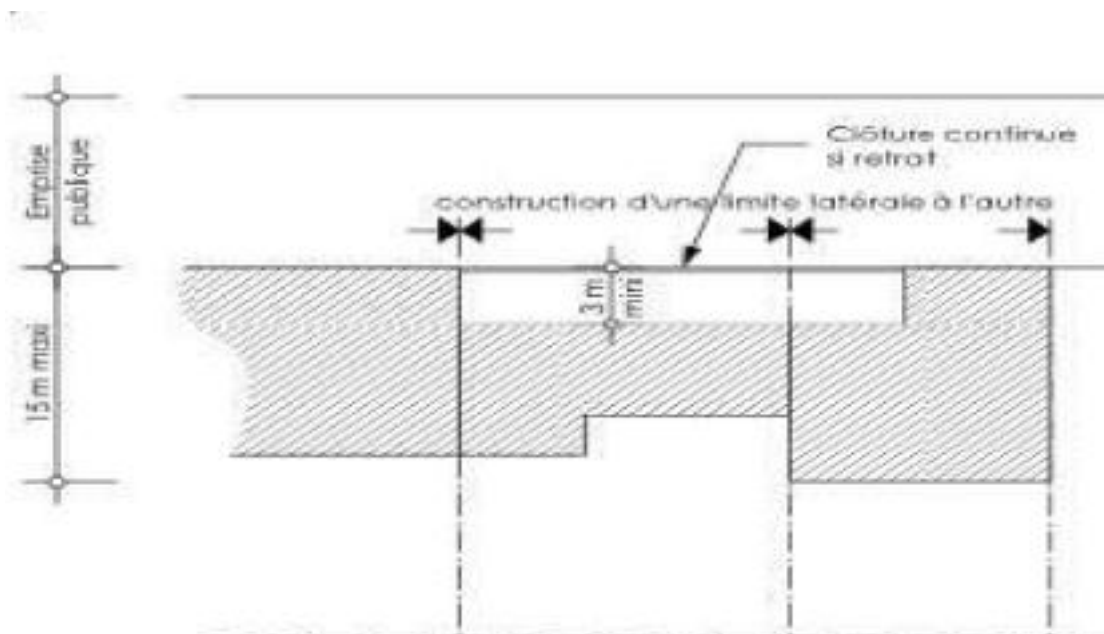
L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, dans l'alignement est obligatoire (figures 4 et 5 annexe 1 du présent règlement). La hauteur totale de la clôture est de deux mètres de hauteur maximum.

Les immeubles autres que les équipements publics sont construits dans une bande de quinze mètres de profondeur à partir de la rue.

### Article Ufb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.



### Article Ufb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## Article Ufb 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

## Article Ufb 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot, pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien.

Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci de qualité, la règle ci-dessus ne s'applique pas.

## Article Ufb 11 - Aspect extérieur des constructions

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### 1. Interventions sur le bâti ancien existant

#### Couvertures, toitures :

- Les pentes des couvertures n'excéderont pas 30%.
- Au sein de la zone de servitude publique AC1 (MH du pont du Somail), les couvertures seront à deux pentes.
- Les terrasses et les « tropéziennes » (schémas 3 et 4 en annexe 3) sont interdites. Des loggias ou terrasses couvertes (schéma 1 en annexe 3) sont permises.
- Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excèdent pas 1m<sup>2</sup> par dispositif (voir schéma 5 en annexe 3).
- Les couvertures seront réalisées de type tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert.
- Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.
- Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

#### Façades :

- Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les façades seront enduites au mortier de chaux, en utilisant des sables locaux, finition lissée ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels.
- Au sein de la zone de servitude publique AC1 (MH du pont du Somail), les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lisse ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels. L'utilisation des ciments et des monocouches, y compris ceux à base de chaux (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

- Les façades des constructions annexes doivent être traitées avec une finition talochée et de teinte et de couleur proches de celles des pierres locales.
- Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie.
- Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes en façade sont interdits.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### Percements et menuiseries :

- Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.
- Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.
- Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.
- La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics.
- Les menuiseries nouvelles seront de préférence en bois massif.
- Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué.
- L'emploi d'autres matériaux sera envisageable selon l'environnement immédiat.
- Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.
- Le vitrage miroir est interdit.
- Dans tous les cas, les vitrages reprendront l'aspect "petit bois". Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois, et peintes.
- Les volets basculants et les volets dits "à écharpe" (en Z) sont interdits.
- La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.
- Les volets roulants et les portails de garages, coulissants ou à enroulement, sont envisageables en bois peints sur certaines dispositions.

Plus particulièrement, au sein de la zone de servitude publique AC1 (MH du pont du Somail), les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué.

#### Les clôtures :

- En limite sur voie publique ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les hauteurs de clôtures ne doivent pas dépasser deux mètres. Elles sont constituées d'un muret surmonté d'une grille rigide (solution 4 annexe 1).
- Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement

Sur le Hameau du Somail : les clôtures traditionnelles existantes, le long du Canal, doivent être conservées et si possible restaurées.

## 2. Les constructions neuves :

Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent.

Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, les règles relatives à l'intervention sur le bâti ancien existant ne s'appliquent pas. Seules les dispositions générales trouvent à s'appliquer.

## 3. Les éléments ajoutés quel que soit le type de constructions :

### a) Commerces, enseignes, vitrines :

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, hormis pour les devantures plaquées en bois.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

### b) Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatisation, paraboles :

Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les antennes paraboliques et les blocs de climatiseur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les capteurs solaires pour la production d'eau chaude sont autorisés en toiture sous réserve :

- Que leur implantation respecte l'ordonnement des façades (alignement des capteurs et panneaux avec les ouvertures existantes) ;
- De ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité sont autorisés en toiture sous réserve :

- Que leur implantation respecte l'ordonnement des façades (alignement des capteurs et panneaux avec les ouvertures existantes) ;
- De ne pas être visibles depuis le domaine public.

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont interdits dans le secteur du Somail ;

## Article Ufb 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- habitat : une place par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé.

### **Article Ufb 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations, et les clôtures si nécessaires.

Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux. Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Ufb 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Néant.

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

### **Article Ufb 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sont autorisés l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant les économies d'énergie, l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

### **Article Ufb 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Upa**

### **Caractère de la zone :**

Elle recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire. Cette zone comprend des constructions existantes de densité variable.

Certaines parties de la zone sont touchées par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection des monuments du Somail.

Elle comporte également un sous-secteur indexé Upa2 astreint à des conditions d'urbanisation spécifiques.

Elle comporte également un sous-secteur indexé Upa3 qui correspond à la partie déjà urbanisée du Somail.

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

#### **Article Upa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

#### **Article Upa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

En sous-secteur Upa2, la constructibilité de la zone est soumise à l'élaboration d'un plan d'ensemble sur l'intégralité de la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article Upa 3 - Accès et 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. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 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. En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

#### **Article Upa 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense Incendie :

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

#### **Article Upa 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article Upa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

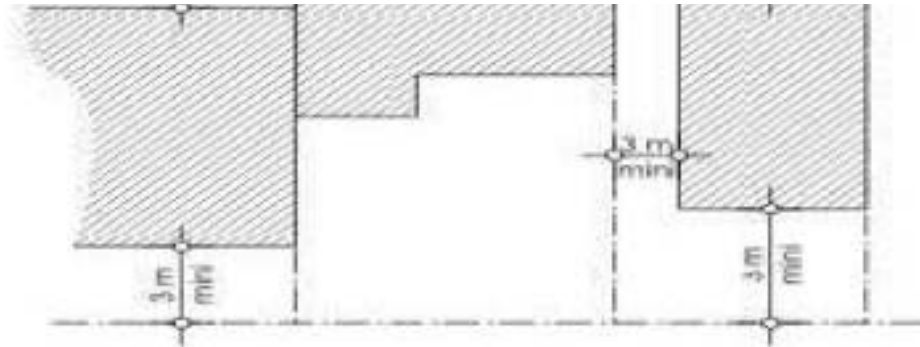
L'implantation des bâtiments y compris des annexes professionnelles par rapport à la voie publique doit se faire en retrait de 3 mètres minimum.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques à une distance au moins égale à quatre mètres.

### Article Upa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à trois mètres.

### Article Upa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même propriété sont accolées ou reliées au bâtiment principal par un élément d'architecture (pergola, arche, porche...) d'une distance maximale de 7 m. Aucune annexe ne doit être isolée exception faite des annexes nécessaires à l'exercice d'une profession sous réserve qu'elle n'engendre pas de risque de nuisances incompatible avec la vocation de d'habitat de la zone.

### Article Upa 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

### Article Upa 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- six mètres cinquante pour l'habitat individuel
- six mètres cinquante pour les annexes professionnelles ;
- trois mètres cinquante pour autres les annexes.



## Article Upa 11 - Aspect extérieur des constructions

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (Voir schémas en annexe 2)

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

- Façades :

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les façades seront enduites au mortier de chaux, en utilisant des sables locaux, finition lisse ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels. L'utilisation des ciments est interdite. Les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

- Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatiseur :

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet. Leur implantation doit respecter l'ordonnement des façades (alignement des capteurs et panneaux avec les ouvertures existantes) et ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont interdits sur le Hameau du Somail.

▪ Toiture :

Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

- Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.
- La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.
- Les toitures sont couvertes en tuile de type tuile canal. Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.
- Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface de toiture.

▪ Les clôtures :

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale d'un mètre soixante.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I).
- soit d'un soubassement (hauteur maximale : 0.60m) surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale

(Solution 3, annexe1)

- soit d'un soubassement (hauteur maximale : 0.60m) surmonté d'une grille en fer forgé (solution 4, annexe1)

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de 1.80m

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéenne résistantes à la sécheresse.

Sur le Hameau du Somail : les clôtures traditionnelles existantes, le long du Canal, doivent être conservées et si possible restaurées.

**Pour les constructions neuves** relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas, seules les dispositions générales trouvent à s'appliquer. C'est notamment le cas d'un projet contemporain intégrant des capteurs solaires sur l'ensemble d'un pan complet de toiture devenant ainsi un élément de composition architectural, mais aussi un élément structurel ou d'étanchéité.

## Article Upa 12 - Stationnement des véhicules

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

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;

– habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de place dans un parc privé.

### **Article Upa 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux. Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Upa 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Néant.

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

### **Article Upa 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sont autorisés l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant les économies d'énergie, l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

### **Article Upa 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um**

### **Caractère de la zone :**

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités, y compris activités lourdes et pouvant générer des nuisances.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

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

#### **Article Um 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage :

- Le stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les commerces de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Article Um 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sans objet.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article Um 3 - Accès et 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.

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 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.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

#### **Article Um 4 - desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense Incendie :

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

#### **Article Um 5 - caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article Um 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux axes des voies de circulation sont les suivantes :

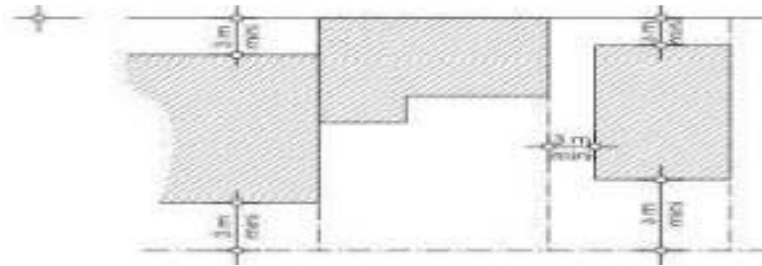
- Hors agglomération : un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 607 doit être respecté.
- En agglomération : un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 607 doit être respecté.
- Pour les autres voies et emprises publiques : l'implantation des bâtiments doit se faire dans un retrait minimum de 3 mètres.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à quatre mètres.

#### Article Um 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à trois mètres.

#### Article Um 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même propriété sont accolées ou reliées au bâtiment principal par un élément d'architecture (pergola, arche, porche...) d'une distance maximale de 7 m. Aucune annexe ne doit être isolée.

#### Article Um 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

#### Article Um 10 - Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- six mètres cinquante pour l'habitat individuel et les autres occupations du sol,
- trois mètres cinquante pour les annexes.

#### Article Um 11 - Aspect extérieur des constructions

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum (voir schémas en annexe 2).

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

**1. Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien**, les règles ci-dessous s'appliquent.

▪ Façades :

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

▪ Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatiseur :

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Leur implantation doit respecter l'ordonnement des façades (alignement des capteurs et panneaux avec les ouvertures existantes) et ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

▪ Toiture :

- Les toitures auront une pente maximale de 30 %.
- Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.
- Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.
- La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.
- Les toitures sont couvertes en tuile de type tuile canal.
- Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.
- Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface de toiture.
- Les façades seront enduites au mortier de chaux, en utilisant des sables locaux, finition lisse

- ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.
  - Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.
  - Les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.
- Clôtures :

**Les clôtures sur voie publique** ont une hauteur maximale d'un mètre soixante.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I) ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I) ;
  - soit d'un soubassement (hauteur maximale : 0.60m) surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale (Solution 3, annexe1) ;
  - soit d'un soubassement (hauteur maximale : 0.60m) surmonté d'une grille en fer forgé (solution 4, annexe1) ;

**Les clôtures mitoyennes** auront une hauteur maximale de 1.80m.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse.

**2. Pour les constructions neuves** relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci de qualité les règles relatives à l'intervention sur le bâti ancien existant ne s'appliquent pas, seules les dispositions générales trouvent à s'appliquer. C'est notamment le cas d'un projet contemporain intégrant des capteurs solaires sur l'ensemble d'un pan complet de toiture devenant ainsi un élément de composition architectural, mais aussi un élément structurel ou d'étanchéité.

## **Article Um 12 - Stationnement des véhicules**

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

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

### Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé



**Article Um 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS****Article Um 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Néant.

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION****Article Um 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sont autorisés l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant les économies d'énergie, l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

**Article Um 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uep**

### **Caractère de la zone :**

C'est une zone destinée à des équipements publics. Elle comprend un secteur Uep1 correspondant à la station d'épuration de la commune de Bize-Minervois, implantée dans un paysage de plaine, dans lequel la hauteur est limitée pour des raisons paysagères.

Certaines parties de la zone sont touchées par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

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

#### **Article Uep 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- d'habitat ;
- de bureaux ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

#### **Article Uep 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sans objet.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article Uep 3 - Accès et 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. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de

difficultés ou de 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 constructions doivent être desservies par des voies 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. En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

#### **Article Uep 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense Incendie :

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

**Article Uep 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant.

**Article Uep 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article Uep 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est autorisée en limite de propriété.

**Article Uep 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

**Article Uep 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

**Article Uep 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En Uep, la hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

En Uep1, la hauteur maximale des constructions est fixée à quatre mètres cinquante.

**Article Uep 11 - Aspect extérieur des constructions**

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

**Façades :**

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

#### Clôture :

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3 annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

#### Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les capteurs solaires pour la production d'eau chaude et les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité sont autorisés en toiture sous réserve d'y être intégrés, de ne pas être visibles depuis le domaine public et de ne pas impacter les vues lointaines sur le centre ancien.

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **Article Uep 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

### **Article Uep 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de

six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

#### **Article Uep 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Néant.

### SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

#### **Article Uep 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sont autorisés l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant les économies d'énergie, l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

#### **Article Uep 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uza**

### **Caractère de la zone :**

Elle concerne des zones d'activités existantes, dont la cave coopérative et ses annexes.

Certaines parties de ces zones sont touchées par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

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

#### **Article Uza 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites**

- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises dans l'article 2 ;
- l'ouverture de carrière ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les piscines.

#### **Article Uza 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières**

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. La surface d'une habitation ne peut en aucun cas dépasser 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les installations ou constructions liées ou complémentaires aux activités existantes dans la zone.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article Uza 3 - Accès et 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.

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

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins vingt-cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie. 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. En aucun cas les accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur hors stationnement.

#### **Article Uza 4 - Desserte par les Réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électriques. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être, si possible, réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense incendie :

Toute construction doit être desservie par une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servi

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

#### **Article Uza 5 - Caractéristiques des Terrains**

Néant.



### **Article Uza 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques**

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

### **Article Uza 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives**

L'implantation des bâtiments peut être soit en limite de propriété, soit en retrait d'au moins cinq mètres.

### **Article Uza 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété**

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance minimum de cinq mètres.

### **Article Uza 9 - Emprise au Sol**

Non réglementée.

### **Article Uza 10 - Hauteur des Constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels exclus.

La hauteur maximale des constructions correspond à la plus grande des hauteurs existantes sur la zone.

### **Article Uza 11 - Aspect extérieur des Constructions**

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

- Façades :

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les câbles apparents en

façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

- Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3 annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b annexe 1 du présent règlement)

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse. Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

- Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'y être intégrés, ils ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## **Article Uza 12 - Stationnement des Véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- habitats de fonction : deux places par logement.

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans

l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé.

### **Article Uza 13 - Espaces libres et Plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Uza 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Néant.

## **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

### **Article Uza 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sont autorisés l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant les économies d'énergie, l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

### **Article Uza 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

#### CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

##### **Caractère de la zone :**

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation, urbanisable uniquement après réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Cette zone comprend six secteurs indépendants, avec un indice de « a » à « f », permettant de les identifier et de les phaser dans le temps :

- AUa : La Lauze
- AUb : Les Clots partie 1
- AUc : La Coste partie 1
- AUd : La Coste partie 2
- AUe : les Tortes
- AUf : Les Clots partie 2

Les zones AUa pour partie urbanisée et AUc sont ouvertes à l'urbanisation. Une orientation d'aménagement et de programmation pour chacune de ces deux zones définit les conditions de leur aménagement.

Les zones AUb et AUf sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du respect d'une orientation d'Aménagement et de Programmation qui précise les conditions de leur aménagement.

Les zones AUe et AUd sont vouées à une urbanisation à plus long terme et ne seront ouvertes qu'après modification du PLU qui en précisera les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que sous réserve de la réalisation des réseaux et des équipements nécessaires.

Une toute petite partie de la zone AUb est touchée par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

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

##### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites, dans toute la zone, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- le stationnement de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;

- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toute opération doit s'intégrer dans un plan d'aménagement d'ensemble (de type ZAC, lotissement, opérations groupées, PAE...) sur chacun des secteurs définies ci-dessus nommés de «a» à «f». Les opérations de construction au coup par coup sont exclues.

L'aménagement des zones AUa, AUb, AUc et Auf doit respecter les orientations définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation propre à chacune des zones.

Les secteurs Aud et AUe ne seront ouverts qu'après une modification du PLU précisant les orientations d'aménagement d'ensemble de chacun d'eux.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AU 3 - Accès et 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. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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. Si le terrain est clos, un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être aménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Les constructions doivent être desservies par des voies 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.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 KN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

#### **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

#### **Article AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à quatre mètres.

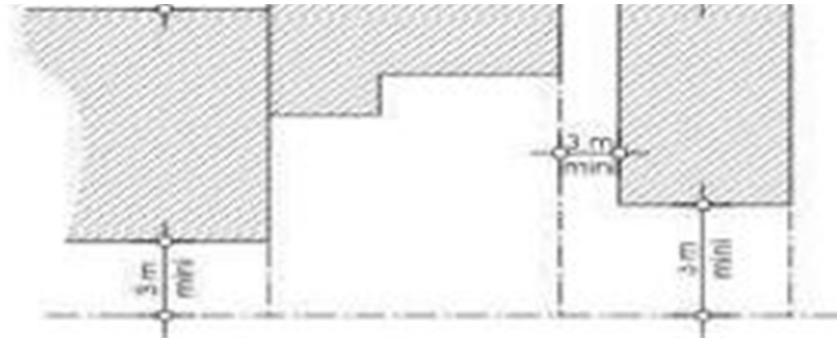
**En secteur AUf :** voir les reculs des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la

partie schématique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur.

### Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

**En secteur AUf** : voir les reculs des constructions par rapport aux limites séparatives dans la partie schématique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur.



Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à trois mètres.

### Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions sur une même propriété sont accolées ou reliées au bâtiment principal par un élément d'architecture (pergola, arche, porche...) d'une distance maximale de 7 m. Aucune annexe ne doit être isolée.

### Article AU 9 - Emprise au sol

Non règlementée.

### Article AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à sept mètres cinquante.

### Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions

**Dispositions générales** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (Voir schémas en annexe 2)

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci de qualité.

▪ Façades :

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointolement soigné.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les façades seront enduites au mortier de chaux, en utilisant des sables locaux, finition lissée ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels. Les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

▪ Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, blocs de climatiseurs :

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas être établis en superstructure sur les toitures. Il conviendra d'éviter leur implantation sur la toiture principale de la maison et de privilégier une implantation sur les volumes adossés annexes à la construction principale moins visible depuis le domaine public.

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

▪ Toiture :

Les toitures auront une pente maximale de 30 % et seront couvertes de tuiles type tuiles canal. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

▪ Clôture :

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale d'un mètre soixante. Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I).
- soit d'un soubassement (hauteur maximale : 0.60m) surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe1)
- soit d'un soubassement (hauteur maximale : 0.60m) surmonté d'une grille en fer forgé (solution 4, annexe1)

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de 1.80m.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse.



## Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

### Dispositions Générales

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au F5.

### Dispositions particulières

En complément des besoins précisés ci avant (A : Dispositions Générales), il sera exigé, dans le cadre d'opérations groupées (Lotissement ou Groupe d'Habitations), 1 place de stationnement publique par tranche de 2 lots ou 2 logements créés (dans le cas d'un nombre impairs de lots ou logements, le chiffre sera systématiquement arrondi au nombre de places supérieur)

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé.

## Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires. Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

### Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Néant.

## SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

### **Article AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sont autorisés l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant les économies d'énergie, l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

### **Article AU 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## **CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUep**

### **Caractère de la zone :**

C'est une zone future destinée à des équipements publics ou constructions d'intérêts collectifs.

Certaines parties de la zone sont touchées par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

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

#### **Article AUep 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

#### **Article AUep 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sans objet.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article AUep 3 - Accès et 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.

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 constructions doivent être desservies par des voies 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.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 KN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

#### **Article AUep 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense Incendie :

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

#### **Article AUep 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article AUep 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article AUep 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est autorisée en limite de propriété.

#### **Article AUep 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article AUep 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article AUep 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

#### **Article AUep 11 - Aspect extérieur des constructions**

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

- Façade :

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

▪ Clôture :

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres. En limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3 annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse.

▪ Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas être établis en superstructure sur les toitures. Il conviendra d'éviter leur implantation sur la toiture principale de la maison et de privilégier une implantation sur les volumes adossés annexes à la construction principale moins visible depuis le domaine public.

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **Article AUep 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

### **Article AUep 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement

sur l'aire de stationnement. Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article AUep 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Néant.

### **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

#### **Article AUep 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas être établis en superstructure sur les toitures. Il conviendra d'éviter leur implantation sur la toiture principale de la maison et de privilégier une implantation sur les volumes adossés annexes à la construction principale moins visible depuis le domaine public.

#### **Article AUep 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

## **CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz**

### **Caractère de la zone :**

Elle concerne une zone d'urbanisation future destinée aux activités de portée intercommunale.

Est annexée au règlement de la zone AUz des Quatre Chemins de Cabezac la réglementation spécifique à la Servitude d'Utilité Publique AS1 relative au périmètre de protection du captage du Puits du Moulin.

## **SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AUz 1 – Occupations et utilisations du Sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture de carrière ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises dans l'article 2 ;
- Les piscines.

### **Article AUz 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières**

La zone AUz au lieu-dit « Cabezac » ne sera ouverte à l'urbanisation que sous réserve d'un plan d'ensemble. Ce plan d'ensemble peut porter sur un aménagement partiel de la zone si l'assiette de ce plan est au moins égale à 7 hectares et sous réserve des dispositions de l'article AUz3.

### **Article AUz 3 - Accès et 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.

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

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 KN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une



- marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Les constructions doivent être desservies par des voies 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.

En aucun cas les accès et voiries (bande de roulement) ne peuvent être inférieurs à 5.5 mètres de largeur (hors stationnement) pour les voies à double sens et à 3.5m de largeur pour les voies à sens unique.

En cas d'aménagement partiel de la zone AUz, le plan d'ensemble devra veiller à ne pas enclaver la zone restant à aménager.

La voirie principale de desserte de la zone, connectée à la départementale, devra être directement raccordable en cas d'aménagement ultérieur de la zone.

#### **Article AUz 4 - Desserte par les Réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif sur la commune voisine de Bize-Minervois.

##### Eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau pluvial existant. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible.

##### Electricité et téléphone :

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être, réalisés en souterrain.

##### Défense incendie :

La défense incendie de toute construction doit être faite par une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

- **Cas des zones à risque courant** : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements

carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP,**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;

- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

#### **Article AUz 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article AUz 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux axes des voies de circulation sont les suivantes :

- De l'axe de la route départementale n°5 : 75 mètres minimum hors agglomération et 35 mètres en agglomération

- De l'axe des autres départementales : 15 mètres minimum hors agglomération et 5 mètres en agglomération

- Pour les autres voies, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique devra se faire en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Article AUz 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives**

L'implantation des bâtiments peut soit être en limite de propriété soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

#### **Article AUz 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

Les bâtiments annexes doivent être contigus à l'un des bâtiments principaux. Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant le passage des véhicules de sécurité.

#### **Article AUz 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article AUz 10 - Hauteur des Constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment,

cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9,6 mètres au faitage depuis le terrain naturel. Ne sont pas compris les éléments de superstructures et les enseignes dans le calcul de la hauteur.

### Article AUz 11 – Aspect extérieur des constructions

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

#### ▪ Façades :

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisées sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

#### ▪ Clôtures :

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres. En limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3 annexe 1 du présent règlement) :

- Soit d'une haie végétale seule ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;
- Soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublés d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3 annexe 1 du règlement) :

- Soit d'une haie végétale seule ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse. Les différentes solutions de clôture sont représentées graphiquement en annexe.

#### ▪ Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas être établis en superstructure sur les toitures. Il conviendra d'éviter leur implantation sur la toiture

principale et de privilégier une implantation sur les volumes adossés annexes au bâtiment principal (ombrière par exemple).

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **Article AUz 12 - Stationnement des Véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Commerces : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ;
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- Bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- Habitat de fonction : deux places par logement.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé.

### **Article AUz 13 – Espaces libres et Plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espaces végétalisés, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

## **SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AUz 14 – Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Néant.

## SECTION IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

### **Article AUz 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale**

Sont autorisés l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant les économies d'énergie, l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation énergétique sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

### **Article AUza 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## **CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUza**

### **Caractère de la zone :**

La zone AUza concerne une zone d'urbanisation future destinée aux activités du secteur tertiaire (commerce, service à la personne) et aux équipements d'intérêt public.

Cette zone AUza se compose de deux secteurs :

- Secteur AUza1 dont l'aménagement se fera sous forme d'opération d'ensemble et ouvert immédiatement à l'urbanisation.
- Secteur AUza2 : L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se fera à plus long terme après l'aménagement du secteur AUza1.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUza1 et AUza2 devra se faire dans le respect du schéma d'aménagement mis en place dans le PLU.

## **SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AUza 1 – Occupations et utilisations du Sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture de carrière ;
- Les habitations légères de loisir ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises dans l'article 2 ;
- Les piscines.

### **Article AUza 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières**

Le secteur AUza1 sera ouvert à l'urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble.

#### **En AUza1 sont autorisés :**

- les constructions ou installations à usage d'activités commerciales et activités de service ;
- les constructions ou installations à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires aux activités exercées dans la zone et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. La surface d'une habitation ne peut en aucun cas dépasser 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les équipements d'intérêts collectifs et services publics ;

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article AUza 3 - Accès et Voirie

L'accès à la zone AUza se fera par la RD 326.

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.

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

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 constructions doivent être desservies par des voies 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.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie doivent présenter les caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force probante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 KN par essieu ceux-ci étant distants de 3.60 mètres) ;
- Rayon intérieur de 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètres ;
- Pente inférieure à 15 %.

Les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle soit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

En aucun cas les accès et voiries (bande de roulement) ne peuvent être inférieurs à 5.5 mètres de largeur (hors stationnement) pour les voies à double sens et à 3.5m de largeur pour les voies à sens unique.

La voirie principale de desserte de la zone, connectée à la départementale, devra être directement raccordable en cas d'aménagement ultérieur de la zone.

### Article AUza 4 - Desserte par les Réseaux

#### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau pluvial s'il existe. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est possible.

Electricité et téléphone :

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être, réalisés en souterrain.

Défense incendie :

La défense incendie de toute construction doit être faite par une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

**Article AUza 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant.

**Article AUza 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux axes des voies de circulation sont les suivantes :

- De l'axe des départementales : 15 mètres minimum hors agglomération et 5 mètres en agglomération
- Pour les autres voies, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique devra se faire en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.



### **Article AUza 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives**

L'implantation des bâtiments peut soit être en limite de propriété soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **Article AUza 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres**

Les bâtiments annexes doivent être contigus à l'un des bâtiments principaux. Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant le passage des véhicules de sécurité.

### **Article AUza 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

### **Article AUza 10 - Hauteur des Constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées, silos, châteaux d'eau, tours, pylônes, et autres éléments industriels exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7.50 mètres au faitage depuis le terrain naturel. Ne sont pas compris les éléments de superstructures et les enseignes dans le calcul de la hauteur. Ces dispositions ne trouvent pas à s'appliquer aux bâtiments d'intérêt public.

### **Article AUza 11 – Aspect extérieur des constructions**

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

▪ Façades :

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointement soigné.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisées sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

#### ▪ Clôtures :

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres. En limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3 annexe 1 du présent règlement) :

- Soit d'une haie végétale seule ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;
- Soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublés d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés ponctuellement pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3 annexe 1 du règlement) :

- Soit d'une haie végétale seule ;
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse. Les différentes solutions de clôture sont représentées graphiquement en annexe.

#### ▪ Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas être établis en superstructure sur les toitures. Il conviendra d'éviter leur implantation sur la toiture principale et de privilégier une implantation sur les volumes adossés annexes au bâtiment principal (ombrières par exemple).

La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **Article AUza 12 - Stationnement des Véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- Commerces : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ;
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- Bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- Habitat de fonction : deux places par logement.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé.

**Article AUza 13 – Espaces libres et Plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espaces végétalisés, de six arbres de haut jet.

En AUza1 et AUza2 une végétation haute est obligatoire sur les limites vers la RD607 pour renforcer l'écran visuel direct nécessaire depuis cet axe routier.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

**SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS****Article AUza 14 – Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Néant

**SECTION IV - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION****Article AUza 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique et environnementale**

Sont autorisés l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant les économies d'énergie, l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation énergétique sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

**Article AUza 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole. Elle comprend deux secteurs :

- **Un secteur Ap** où toute construction est interdite en raison de leur intérêt paysager particulier lié à leur utilisation agricole
- **Un secteur Aer** réservé à l'implantation de centrale photovoltaïque, comprenant deux sous-secteurs **Aer1** et **Aer2**, échelonnés dans le temps.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection de Notre-Dame des Vals et/ou des monuments du Somail.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial.

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

#### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En **A**, **Ap** et **Aer**, sont interdites les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- les équipements d'intérêt général (école, salle polyvalente, mairie...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les groupes d'habitations ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres.

**En plus en secteur Ap**, sont interdites les constructions à usage :

- agricoles ;
- d'habitations ;
- équipements publics ou d'intérêt collectif

### **Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières**

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

**En zone A**, les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'activité agricole et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

Les gîtes sont autorisés s'ils sont complémentaires et annexes à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'ils soient implantés sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

En A le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les bâtiments désignés dans le plan de zonage et dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**En A et en Aér**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

**En Aér**, les constructions liées et nécessaires à l'activité de la centrale photovoltaïque (locaux sont autorisées. En outre, le sous-secteur Aér2 ne peut être mis en fonctionnement qu'après modification du PLU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A 3 - Accès et 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.

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

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 voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors

stationnement).

#### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à la conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. Dans le cas contraire, l'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

##### Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense contre l'incendie :

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

#### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En A, les constructions doivent être implantées à une distance de 75 mètres minimum à partir de l'axe de la route départementale 05 classée à grande circulation. Cette obligation ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Pour les autres routes départementales, l'implantation des constructions doit se faire à 15 mètres minimum de l'axe de la RD.

#### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En A, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

#### **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres, exception faite des équipements collectifs.

#### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 A,** les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci de qualité.

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne

intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

#### **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

Non réglementé.

#### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires. L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

##### Clôture :

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres et sont constituées (figures 1, 2a et 2b annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Néant.

### **SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

#### **Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend plusieurs secteurs Nh dans lesquels des constructions existent. Dans ces secteurs, de petite taille, l'aménagement, les extensions limitées sont possibles.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection de Notre-Dame des Vals et/ou des monuments du Somail.

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

#### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En **N** et **Nh**, sont interdites :

En **N** sont interdites les constructions à vocation d'habitat, l'extension des bâtiments existants et le changement de destination ;

- les caravanes isolées et les mobil-homes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les centrales photovoltaïques ;

#### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

En zone **N** sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de ne pas pouvoir être implantées dans une autre zone (article L151-11 du Code de l'Urbanisme).

**En secteur Nh**, sont autorisés :

- la réfection, l'extension de bâtiments existants ou d'annexes est autorisée à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% surface plancher existante dans le respect de l'emprise de la zone Nh définie sur les documents graphiques et que la hauteur reste limitée à celle des bâtiments déjà existants pour l'extension des annexes.
- le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, de gîtes et d'activités agricoles pour les bâtiments désignés dans le plan de zonage et dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les annexes et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article N 3 - Accès et 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.

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

Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur les voies nationales.

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

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

#### Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

#### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense contre l'incendie :

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

#### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.  
Les constructions doivent être implantées à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

#### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

#### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article N 10 - Hauteur des constructions**

**En N**, non réglementée.

**En Nh**, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

**Dispositions générales :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 Nh,** les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. La décision prise sur une déclaration préalable par l'autorité compétente portant sur l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique, pourra comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

## Article N 12 - Stationnement des véhicules

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

**En Nh,** le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

## Article N 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe. Les haies sont obligatoirement constituées d'essences méditerranéennes résistantes à la sécheresse.

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

#### Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Néant.

### SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

#### Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

#### Article N 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

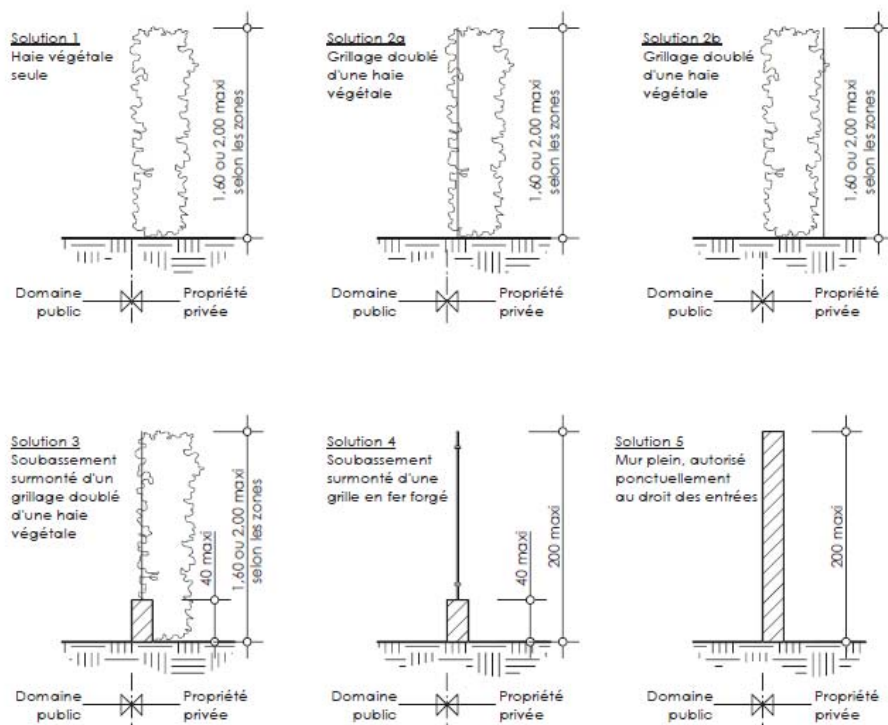
Non réglementé.

**ANNEXES REGLEMENT PLU**

## Annexe 1

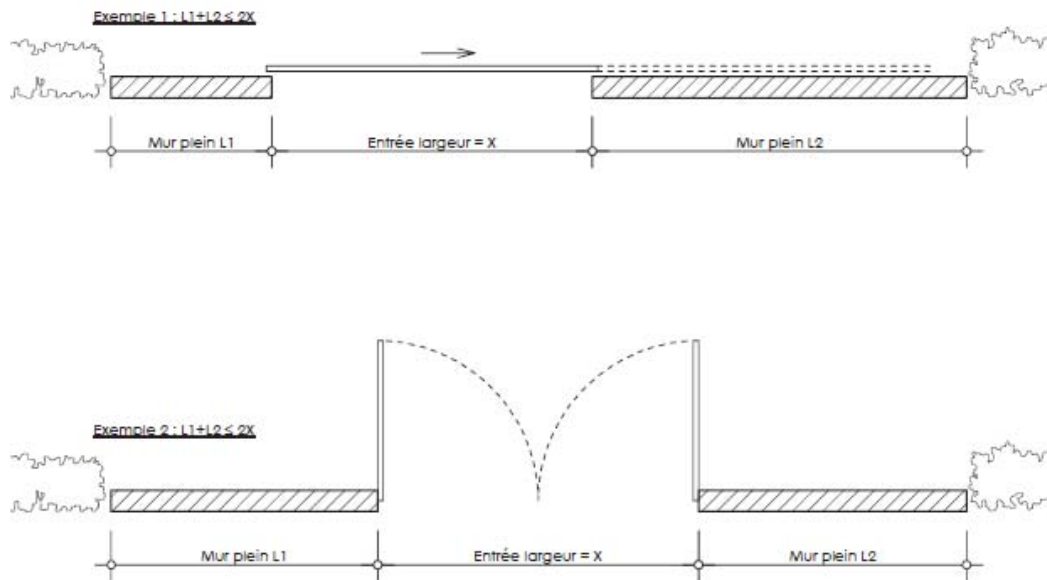
### Schémas de principe des clôtures

#### Types de clôtures autorisées Coupes



### Mur plein autorisé ponctuellement pour marquer les entrées

Vues en plan

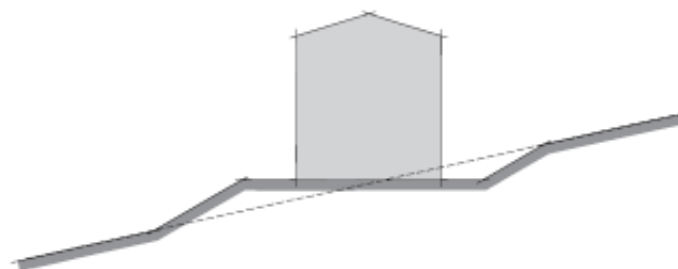
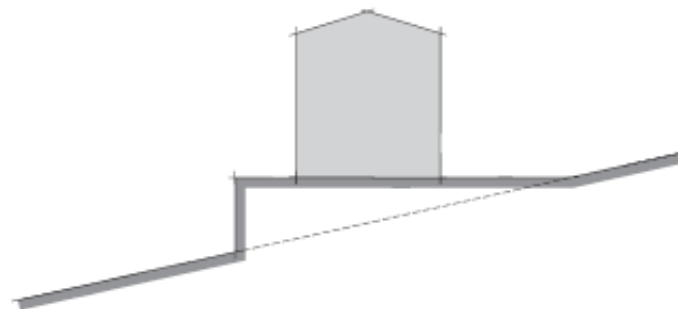
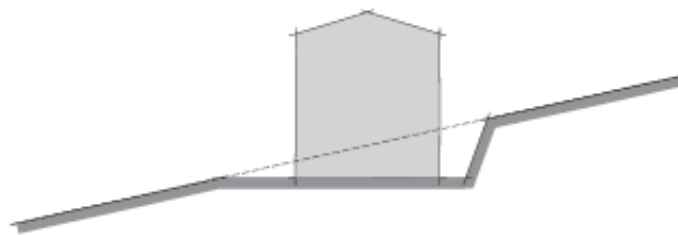




## Annexe 2

### Principes d'implantation des constructions neuves

**PRINCIPES NON AUTORISES**  
remblais ou déblais trop importants

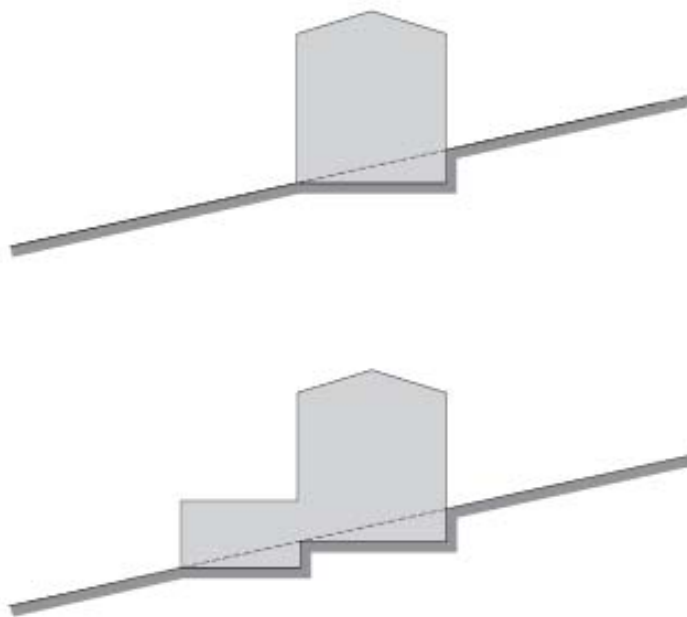


## Annexe 2

### Principes d'implantation des constructions neuves

#### PRINCIPES AUTORISES

remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



## Annexe 3

### Terrasses en centre ancien

