



## COMMUNE DE FABREZAN

Mairie – 1, Avenue de la Mairie – 11200 Fabrezan  
Tél : 04.68.27.81.44 / Fax : 04.68.27.81.48  
Courriel : [mairie-fabrezan@wanadoo.fr](mailto:mairie-fabrezan@wanadoo.fr)  
<http://fabrezan.fr>

# Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

## IV-1 REGLEMENT

Document de travail n°4  
Mai 2023



Mariette Fontaine, Architecte DPLG

**Mariette Fontaine**  
Architecte DPLG Urbaniste OPQU  
12, rue du Mail  
11120 Saint-Marcel-sur-Aude  
Contact : [mariettearchi@gmail.com](mailto:mariettearchi@gmail.com)

JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O.P.Q.U.





# SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	5
TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES .....	13
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	25
ZONE Ua .....	27
ZONE Ub .....	38
ZONE Uc.....	50
ZONE Ud .....	59
ZONE Ue .....	69
ZONE Up .....	77
ZONE Ut.....	84
ZONE Uv.....	93
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	103
ZONE AU .....	105
ZONE AUe.....	114
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	122
ZONE A.....	124
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	134
ZONE N .....	136



# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**



## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

**1-1** Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fabrezan.

## **ARTICLE 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

*Dans les développements suivants, les articles cités se réfèrent au Code de l'urbanisme. En cas contraire, le code de référence est explicitement mentionné.*

### **2-1 Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Chapitre 1er du Titre 1er du Livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 et R111-31 à R111-51 demeurent applicables.

### **2-2 Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

### **2-3 L'archéologie préventive et les zones de présomption de prescription archéologique**

Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges, biens et autres traces de l'existence de l'humanité, y compris le contexte dans lequel ils s'inscrivent, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel. *(Art. L510 du Code du patrimoine)*

Sont applicables sur l'ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

Au terme de l'arrêté du Préfet de l'Aude n°2014-100-0010 du 10 avril 2014, sont délimitées sur le territoire de Fabrezan des zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

## **2-4 Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- les dispositions du Code Civil,
- les dispositions du Code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions du Code de l'environnement,
- les dispositions du Code du patrimoine,
- les dispositions du Code rural et de la pêche maritime,
- les dispositions du Code forestier,
- les dispositions du Code de la voirie routière.

### **ARTICLE 3 – PORTEE DE LA REGLE D'URBANISME**

#### **3-1 Portée générale de la règle**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **3-2 Dérogations**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme.

##### 3-2-1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Art. L152-3)

##### 3-2-2 Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (Art. L111-15)

##### 3-2-3 Reconstruction en cas de sinistre

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

### 3-2-4 Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (Art. L111-23)

### 3-2-5 Restauration et reconstruction d'immeuble protégé

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

### 3-2-6 Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. (Art. L152-4)

### 3-2-7 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19. (Art. L152-5)

### 3-2-8 Dérogations relatives à la végétalisation des façades et des toitures

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. (Art. L152-5-1)

### 3-2-9 Dérogations relatives aux constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. (Art. L152-5-2)

### 3-2-10 Performances environnementales et énergétiques

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (Art. L111-16)

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

- Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 ;
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. (Art. L111-17)

### 3-2-11 Dérogations relatives aux constructions et travaux réalisés sur une friche

Les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche. (Art. L152-6-2)

### **3-3 Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. *(Art. L111-11)*



## **TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES**

## ARTICLE 1 – LES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

En complément du règlement écrit, des règles graphiques spécifiques sont représentées sur les plans de zonage. Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique.

### 1-1 La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricole et zones naturelles et forestières conformément aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont la délimitation figure aux documents graphiques du règlement.

#### 1-1-1 Les zones urbaines (U)

- **La zone Ua** est une zone urbaine correspondant au centre historique du bourg de Fabrezan et au bâti ancien du hameau de Villerouge-la-Crémade. Elle se caractérise par une forte patrimonialité et une forte densité bâtie. Elle propose une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).
- **La zone Ub** est une zone urbaine correspondant aux faubourgs développés au XIX<sup>ème</sup> siècle autour du centre historique de Fabrezan. Elle se caractérise par des maisons de ville et des maisons vigneronnes sur une parcellaire généralement orthogonal avec une densité affirmée du bâti. Elle propose une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).
- **La zone Uc** est une zone urbaine correspondant à des secteurs d'habitat individuel groupé, de densité modérée. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose des **secteurs Uc-1 et Uc-2** se différenciant par les hauteurs maximales autorisées.
- **La zone Ud** est une zone urbaine correspondant à des secteurs d'habitat individuel isolé ou groupé, de densité faible à modérée. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose des **secteurs Ud-1, Ud-2 et Ud-3** se différenciant par les implantations et les hauteurs maximales autorisées.
- **La zone Ue** est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend un **secteur Ue-1** correspondant au secteur de la cave coopérative et un **secteur Ue-2** correspondant à la zone artisanale en entrée de ville depuis Lézignan.
- **La zone Up** est une zone urbaine à vocation d'équipements publics correspondant aux équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs du bourg de Fabrezan et du hameau de Villerouge-la-Crémade.
- **La zone Ut** est une zone urbaine à vocation touristique correspondant au camping du hameau de Villerouge-la-Crémade.
- **La zone Uv** est une zone urbaine correspondant aux secteurs d'habitat individuel isolé ou groupé développés autour des noyaux historiques du hameau de Villerouge-la-Crémade. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose du **secteur Uv-1** de densité faible à modérée et du **secteur Uv-2** de très faible densité.

#### 1-1-2 Les zones à urbaniser (AU)

- **La zone AU** est une zone à urbaniser couvrant les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains. La zone se compose de trois secteurs :
  - **Le secteur AU1** : secteur de développement urbain en entrée Ouest (secteur Rouayra) pour la réalisation d'un programme de logements comprenant des logements abordables et une résidence autonomie,

- **Le secteur AU2** : secteur de développement urbain en entrée Ouest (secteur Camplong) pour la réalisation d'un programme mixte de logements sociaux, de logements adaptés et d'un équipement public,
- **Le secteur AU3** : secteur de développement urbain dans le quartier de Sainte-Elisabeth pour la réalisation d'une opération de logements.
- **La zone AUe** est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques dans le prolongement de la zone artisanale en entrée de ville.

#### 1-1-3 Les zones agricoles (A)

- **La zone A** est une zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend deux secteurs particuliers :
  - **Le secteur Ah** constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme destiné à la construction d'un logement sur le site d'une ancienne bâtisse agricole,
  - **Le secteur Aj** correspondant à des jardins potagers.

#### 1-1-4 Les zones naturelles et forestières (N)

- **La zone N** est une zone naturelle et forestière correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques. La zone comprend huit secteurs particuliers :
  - **Le secteur Na** correspondant à des espaces patrimoniaux inconstructibles autour de la chapelle Notre-Dame de la Consolation et de l'église Saint-Etienne de Villerouge.
  - **Le secteur Nc** correspondant au site de la carrière.
  - **Le secteur Nd** destiné au projet de déchetterie intercommunale.
  - **Le secteur Ne** correspondant à des équipements d'intérêt collectif (cimetière, stations d'épuration).
  - **Le secteur Np** correspondant au projet de parking paysager de Fabrezan.
  - **Le secteur Nr** soumis à un risque de chute de blocs et destiné à des équipements hydrauliques.
  - **Le secteur Ns** destiné à l'accueil d'installations de production d'énergies renouvelables.
  - **Le secteur Nt** correspondant à l'aire de stationnement des camping-cars.

## **1-2 Protection du patrimoine paysager et environnemental**

### 1-2-1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques du règlement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute

disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du Code Forestier.

#### 1-2-2 Les éléments à protéger pour motif paysager ou patrimonial

Sont repérés aux documents graphiques du règlement les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger, conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : édifices religieux, bâtiments civils remarquables, petit patrimoine vernaculaire et boisements à protéger pour motif paysager.

Les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration sont précisées dans le corps du règlement des zones concernées et en annexe du présent règlement.

De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés aux documents graphiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément que le PLU a identifié en application des articles L151-19 et L151-23 sont soumis à permis de démolir.

Les clôtures édifiées dans un secteur identifié en application de l'article L151-19 sont soumises à déclaration préalable.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### **1-3 Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques du règlement. Leur destination, leurs caractéristiques et leurs bénéficiaires sont précisés dans une annexe au présent règlement.

### **1-4 Les servitudes de mixité sociale**

Sont repérés aux documents graphiques, les secteurs dans lesquels, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les conditions d'application et les catégories de logements sont précisées dans le corps des zones concernées.

### **1-5 Les linéaires de diversité commerciale**

Sont repérés aux documents graphiques, les secteurs dans lesquels, en application de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme, la diversité commerciale doit être préservée et développée, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Les prescriptions correspondantes sont précisées dans le corps des zones concernées.

### **1-6 Les orientations d'aménagement et de programmation**

Le périmètre des quartiers ou secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité aux documents graphiques du règlement. Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE 2 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Conformément aux articles R151-27 et R151-28, le présent règlement fait référence aux destinations et sous-destinations des constructions suivantes, dont la définition et le contenu sont précisées par les arrêtés du 10 novembre 2016, du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023 et exposées dans le tableau ci-dessous.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou d'une unité foncière, elles sont soumises aux règles respectives déclinées dans le PLU.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DEFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes),</li> <li>• les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes</li> <li>• les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</li> </ul>
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec une surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public, notamment les constructions de l'état, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination, notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie

	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

### ARTICLE 3 – DEFINITIONS PARTICULIERES

**Annexe** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Construction existante** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Pour l'application du présent règlement, en toutes hypothèses, lorsque le règlement se réfère à l'existant (construction existante, emprise au sol existante, hauteur existante, etc...), la date à prendre en compte est celle de l'approbation du plan local d'urbanisme.

**Extension** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Local accessoire** Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale, à laquelle il apporte une fonction complémentaire. Il peut s'agir de constructions de nature variée affectées à des usages divers : garage d'une habitation, logement ou bureau d'un exploitant agricole, entrepôt d'un commerce, local de stockage pour un commerce, ...

Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache (Art. R151-29).

Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination (Art. R421-17).

## ARTICLE 4 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

### 4-1 Risque d'inondation

Sont repérées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme les zones inondables issues du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de l'Orbieu. En cas de contradiction avec le plan du P.P.R.I., seul ce dernier sera opposable.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du P.P.R.I. en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au règlement du P.P.R.I. se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU.

Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du P.P.R.I. n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

En cas de contradiction, les règles contraaires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du P.P.R.I.

### 4-2 Risque lié au retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

### 4-3 Risque de feu de forêt

#### 3-3-1 La défense incendie

Les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

#### 3-3-2 Les obligations légales en matière de débroussaillage

Les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont fixées par l'arrêté préfectoral n°20141143-0006 du 3 juin 2014 reporté dans une annexe spécifique du présent plan.

### 4-4 Risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux. Les mesures

constructives à mettre en œuvre sont consultables sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels> et annexées au présent règlement.

## 4-5 Risque radon

D'après le « zonage radon » établi par l'arrêté du 27 juin 2018, la commune relève de la catégorie 1 correspondant aux communes où les teneurs en uranium dans les sous-sols sont les plus faibles.

Il existe plusieurs moyens de protéger un bâtiment pour diminuer l'exposition intérieure des occupants. Cependant, chaque bâtiment a ses propres caractéristiques et un environnement particulier. Il est alors nécessaire d'adapter les principes de protection à une situation spécifique pour être efficace. On se reportera aux dispositions préconisées par le Ministère de la Santé disponibles sur le site <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>.

## ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 5-1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction ou de l'installation, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour l'application du présent règlement, sont notamment constitutifs d'emprise au sol :

- les bassins de piscines (enterrées ou non, couvertes ou non),
- les abris de jardins, pergolas et carports, même ne comportant pas de fondations ou de dalle,
- les bassins de rétention,
- les escaliers et rampes d'accès extérieurs.

Les terrasses de plain-pied et les plages de piscine ne sont pas constitutives d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol du projet et la surface de l'unité foncière support dudit projet.

### 5-2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du **terrain existant avant travaux** jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), correspondant soit au faîtage (dans le cas d'une toiture en pente) soit au point haut de l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse).

Lorsque la construction s'implante à l'alignement d'une voie ou emprise publique, le point bas de référence est constitué par le niveau de la voie ou de l'emprise publique. Lorsque la voie est en pente, les façades pourront être divisées en sections n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur sera mesurée au milieu de chacune d'elles.

Lorsque la hauteur est exprimée en niveaux, ne sont comptabilisés que les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Les niveaux enterrés et, le cas échéant, les niveaux inférieurs au niveau de la rue, ne sont pas comptabilisés.

## **5-3 Implantation des constructions**

### 5-3-1 implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement correspond à la limite entre les voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et le domaine privé. Le cas échéant, l'alignement est constitué par la limite des emplacements réservés.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique également aux abords des voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les autres voies privées, il sera fait application de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques se mesure en tous points au nu extérieur de la façade de la construction ou de l'installation, à l'exclusion des débords de toitures et des saillies en façades, dans la limite de 0,60 m de profondeur et sous réserve que ces débords ou saillies se situent à une hauteur minimum de 4 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

### 5-3-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation de la construction se mesure au nu extérieur de la façade du bâtiment, tout débord de toiture exclu dans la limite de 0,30 m de profondeur. En aucun cas, les débords de toiture et les saillies de façades ne peuvent se situer en surplomb du ou des terrains contigus.

## **5-4 Espaces libres et espaces de pleine terre**

### 5-4-1 Espaces libres

Les espaces libres correspondent aux surfaces du terrain non occupées par l'emprise au sol des constructions, ni par des aménagements générant une imperméabilisation totale ou partielle des sols. Pour l'application du présent règlement, l'imperméabilisation correspond à l'action de supprimer ou réduire la capacité des sols à infiltrer l'eau.

Le coefficient d'espace libre est le rapport entre les surfaces libres et la surface de l'unité foncière support du projet.

### 5-4-2 Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux espaces libres non aménagés en surface comme en sous-sol (hors canalisations et réseaux) et offrant une couche de terre végétale susceptible d'être plantée d'arbres de haute tige. Les toitures végétalisées ne sont pas constitutives d'espaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre est le rapport entre les espaces de pleine terre et la surface de l'unité foncière support du projet ou, lorsque le règlement le précise, la surface d'espaces libres.

Pour l'application du présent règlement, les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

### 5-4-3 Mesures préventives préconisées par l'évaluation environnementale

Tout projet se référera utilement aux mesures d'évitement et de réduction préconisées par l'évaluation environnementale pour la mise en œuvre des projets (phase chantier, ...) et la sauvegarde de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

## **5-5 Stationnement des véhicules**

### 5-5-1 Dispositions applicables en toutes zones

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale et sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement ouvertes au public est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les aires de stationnement ouvertes au public ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 mètres et une largeur inférieure à 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "PMR" et à 2,30 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les groupes de garages individuels et places de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte. Dans la mesure du possible, les parkings ou garages aménagés en rez-de-chaussée de bâtiments ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie.

En cas de travaux sur des habitations existantes (reconstruction, rénovation, extension, ...), les surfaces affectées au stationnement existantes seront maintenues ou déplacées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Lorsque les besoins minima définis par le règlement de chaque zone sont déterminés par tranche de surface de plancher, l'obligation s'applique pour toute **tranche entamée**.

### 5-5-2 Modalités de réalisation

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

#### 5-5-3 Dispositions particulières à certaines catégories d'habitation

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### 5-5-4 Dispositions particulières en faveur des véhicules électriques

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans les conditions définies par décret.

#### 5-5-5 Dispositions particulières au stationnement des vélos

Lorsque le règlement fixe des obligations de stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et les immeubles de bureaux, les modalités de réalisation seront conformes aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et à la législation en vigueur.

### **5-6 Globalisation des règles**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (Art. R151-21 du Code de l'urbanisme)

Dans toutes les zones du présent règlement, la globalisation des règles est autorisée à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble.

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# ZONE Ua

## CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone Ua** est une zone urbaine correspondant au centre historique du bourg de Fabrezan et au bâti ancien du hameau de Villerouge-la-Crémade. Elle se caractérise par une forte patrimonialité et une forte densité bâtie. Elle propose une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).

## OBJECTIFS DU PADD

- Redonner vie à l'hyper-centre
- Rénover le centre historique et valoriser le patrimoine
- Renforcer les commerces et services de proximité

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger,
- des linéaires de diversité commerciale à préserver et développer,
- les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu,
- le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

### §1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			●
	Restauration			●
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma			●
	Hôtels			●
	Autres hébergements touristique	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition			●
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

### §2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

### §3- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, **containers et mobil-homes**
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

**Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**§1- Mixité fonctionnelle :**

Dans les linéaires de diversité commerciale, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant des activités artisanales ou de services vers la destination logement est interdit.

**§2- Mixité sociale :**

Non réglementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

**Article 4 - Emprise au sol**

Non réglementé

**Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes, à créer ou à modifier.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

**§2- Dispositions particulières :**

Un recul par rapport aux voies et emprises publiques peut être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- lorsque le recul permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante implantée en recul, dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque la construction présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas l'alignement imposé, sous réserve de ne pas augmenter le recul existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,

- lorsque le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

**§2- Dispositions particulières :**

Une implantation en retrait des limites latérales peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- lorsque la construction est édifiée sur une parcelle voisine d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état ne jouxtant pas la limite séparative,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne jouxtant pas la limite latérale, sous réserve de ne pas augmenter le retrait existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Dans ces cas, la continuité du front bâti sur la voie sera restituée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement de la voie ou dans le prolongement de la façade lorsque la construction est implantée en recul des limites séparatives.

**Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions seront soit accolées, soit implantées en retrait d'un mètre minimum les unes des autres.

**Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faitage de la toiture, dans la limite de R+2.

Lorsqu'un bâtiment adjacent existant atteint une hauteur supérieure, la hauteur de la construction nouvelle pourra s'aligner sur cette hauteur sous réserve de respecter une homogénéité architecturale entre les deux bâtiments.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères**

**§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

**§2- Constructions neuves :**

Les constructions neuves concernent des projets d'architecture de facture contemporaine et non de création de construction à vocabulaire vernaculaire, auquel cas les dispositions ci-après relatives aux rénovations s'appliquent.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées en tuile courbe, canal ou mécaniques dans les tons équivalents à l'environnement bâti de la zone.

Les toitures devront présenter une pente de 35 % et les faîtages seront orientés dans le même sens que ceux des toitures voisines.

Les débords de toiture doivent être alignés avec ceux adjacents et présenter des génoises sur les longs pans d'au moins une rangée de tuile.

Les toitures terrasses et les crevées de toiture sont interdites.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

Menuiseries :

Les menuiseries en PVC sont interdites.

Les teintes devront être choisies dans le nuancier disponible en mairie.

Façades :

Tous les éléments de modénature historique des façades adjacentes seront réemployés de façon à créer un ensemble linéaire sur rue harmonieux : traitement des angles, encadrements des ouvertures, traitement des soubassements en rez-de-chaussée, traitement des différenciations de niveaux.

Les ouvertures doivent participer à la qualité du projet architectural et au rythme de la façade. Elles seront de proportions verticales (plus hautes que larges) et seront alignées et de même gabarit sur un même niveau et alignées et de gabarit décroissant à la verticale. Les baies de type grand vitrages aux proportions modernes ne sont autorisées que sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Toutes les façades de la construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'enduit utilisé sera réalisé à base de sable ou de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques sont interdits.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés dans le village : pierre locale et terre naturelle. Les teintes devront être choisies dans le nuancier disponible en mairie. Les façades de teinte vive et blanche sont interdites.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades est interdit en façade sur rue.

**§3- Rénovation de constructions existantes :**Toitures :

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les couvertures seront réalisées en tuile courbe d'aspect terre cuite posées à courant et à couvert (**tuiles canal ou tuiles mécaniques**).

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre d'aspect vieilli.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront au moins à deux rangs de tuiles. Toute surélévation de génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par-dessus) est interdite. En cas de nécessité absolue, un rang de tuile formant dernier rang de génoise sera ajouté.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). La première tuile de couvert sera surélevée par une demi-tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm.

Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60 cm).

Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.

Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont interdits.

La pose des gouttières pendantes n'est pas obligatoire à condition que les égouts de toit sur génoise et débords de chevrons présentent un débord suffisant.

Les souches de cheminées seront enduites.

Les terrasses encaissées, **crevées de toiture et toitures terrasses mêmes partielles**, sont interdites.

Les fenêtres de toit **sont interdites**.

Les capteurs solaires sont interdits.

#### Menuiseries et ouvertures :

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrant de fenêtres, devantures de magasins, ...) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, les jours et galeries d'attique **uniquement**.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

Les menuiseries neuves des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés ou rapportés sur le virage sont interdits.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les volets roulants sont interdits.

Les occultations seront conçues en respectant le caractère de l'immeuble soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, soit par des contrevents en bois à lames verticales d'inégales largeurs, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade.

Les vantaux des portes et portails neufs, y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

**Les teintes devront être choisies dans le nuancier disponible en mairie.**

#### Façades :

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles partielles.

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, ...) sera maintenu et restauré. Seules pourront être déposées les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens.

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales, y compris pour leurs subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait).

En cas de façades composites, la rénovation peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement aux baies anciennes.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade.

**Dans le cas de création d'ouverture ou de remaniement de façade, les nouvelles ouvertures devront présenter le même type d'encadrement que celui de la façade d'origine.**

Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

En finition, sera appliqué un badigeon de chaux de grasse à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintées.

Sur les enduits hydrauliques conservés parce qu'en bon état, la finition se fera à la peinture minérale.

**Les teintes devront être choisies dans le nuancier disponible en mairie.**

#### **§4- Eléments techniques**

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

#### **§5- Clôtures**

##### Clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique

**Sauf à présenter un mur existant à prolonger**, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Elles seront traitées en harmonie avec la façade principale et doublées d'une haie vive. Les portails et portillons en PVC sont interdits. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Les grillages, les claustras, les matériaux plastiques, les matériaux légers de type canisse ainsi que les clôtures et palissades en bois sont interdits.

##### Clôtures édifiées en limites séparatives

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

#### **§6- Façades commerciales**

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.

Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Les bannes seront en toile, placées sous linteaux et entre tableaux.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**§1- Espaces libres et plantations**

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local **choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.**

**§2- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, restaurés en respectant, révélant ou revalorisant les qualités architecturales du bâti ancien.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	

	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Centre de congrès et d'exposition	

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m<sup>2</sup>,
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
--

**§1- Eau potable**

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

**§2- Eaux usées**Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

**§3- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

**Article 15 – Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications numériques**

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d’accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d’assurer le cheminement des câbles optiques jusqu’au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l’opérateur lorsqu’il sera réalisé.

# ZONE Ub

## CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone Ub** est une zone urbaine correspondant aux faubourgs développés au XIXème siècle autour du centre historique de Fabrezan. Elle se caractérise par des maisons de ville et des maisons vigneronnes sur une parcellaire généralement orthogonal avec une densité affirmée du bâti. Elle propose une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, artisanat et équipements).

## OBJECTIFS DU PADD

- Redonner vie à l'hyper-centre
- Rénover le plateau urbain
- Renforcer les commerces et services de proximité

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger,
- des linéaires de diversité commerciale à préserver et développer,
- les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu,
- le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

**SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

**§1- Destinations et sous-destinations :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			●
	Restauration			●
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma			●
	Hôtels			●
	Autres hébergements touristique	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition			●
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

**§2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :**

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

**§3- Usages des sols et natures d'activité interdits :**

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, **containers et mobil-homes**
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

## Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

**§1- Mixité fonctionnelle :**

Dans les linéaires de diversité commerciale, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant des activités artisanales ou de services vers la destination logement est interdit.

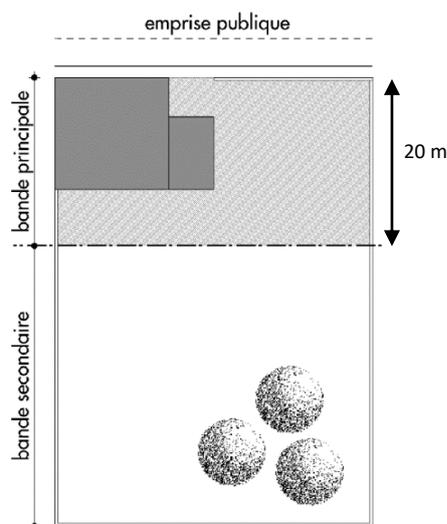
**§2- Mixité sociale :**

Non réglementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

## Article 4 - Emprise au sol

Il est défini une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement et une bande de constructibilité secondaire située au-delà.



Dans la bande de constructibilité principale :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 %.

**Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes, à créer ou à modifier.

**§2- Dispositions particulières :**

Un recul par rapport aux voies et emprises publiques peut être autorisé ou imposé dans les cas suivants :

- lorsque le recul permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante implantée en recul, dans le but de former une unité architecturale,
- lorsque la construction présente une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas l'alignement imposé, sous réserve de ne pas augmenter le recul existant,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque le retrait est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :**

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite latérale. Pour les autres limites, la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

La continuité du front bâti sur la voie sera restituée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement de la voie ou dans le prolongement de la façade lorsque la construction est implantée en recul d'une limite latérale.

## **§2- Dispositions particulières :**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

## **Dans la bande de constructibilité secondaire :**

### **§1- Dispositions générales :**

La distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

<b>Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>
--

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le plus haut des deux avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

<b>Article 8 - Hauteur maximale des constructions</b>
---

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage de la toiture, dans la limite de R+2.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères****§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

**§2- Constructions neuves :**

Les constructions neuves concernent des projets d'architecture de facture contemporaine et non de création de construction à vocabulaire vernaculaire, auquel cas les dispositions ci-après relatives aux rénovations s'appliquent.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées en tuile courbe, canal ou mécaniques.

Les toitures devront présenter une pente de 30 % et les faitages seront orientés dans le même sens que ceux des toitures voisines.

Les toitures terrasses et crevées de toiture sont interdites.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

Menuiseries et ouvertures :

Les menuiseries en PVC sont interdites.

Les teintes devront être choisies dans le nuancier disponible en mairie.

Façades :

Tous les éléments de modénature historique des façades adjacentes seront réemployés de façon à créer un ensemble linéaire sur rue harmonieux : traitement des angles, encadrements des ouvertures, traitement des soubassements en rez-de-chaussée, traitement des différenciations de niveaux.

Les ouvertures doivent participer à la qualité du projet architectural et au rythme de la façade. Elles seront de proportions verticales (plus hautes que larges) et seront alignées et de même gabarit sur un même niveau et alignées et de gabarit décroissant à la verticale. Les baies de type grand vitrages aux proportions modernes ne sont autorisées que sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Toutes les façades de la construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'enduit utilisé sera réalisé à base de sable ou de chaux naturelle. Les enduits au ciment ou plastiques sont interdits.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens utilisés dans le village : pierre locale et terre naturelle. Les teintes devront être choisies dans le nuancier disponible en mairie. Les façades de teinte vive et blanche sont interdites.

L'emploi de parement en habillage bois ou d'aspect pierre des façades est interdit en façade sur rue.

### §3- Rénovation de constructions existantes :

#### Toitures :

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %.

Les couvertures seront réalisées en tuile courbe, canal ou mécaniques, d'aspect terre cuite vieillie.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront au moins à deux rangs de tuiles. Toute surélévation de génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier (isolation par-dessus) est interdite. En cas de nécessité absolue, un rang de tuile formant dernier rang de génoise sera ajouté.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5 cm). La première tuile de couvert sera surélevée par une demi-tuile posée par-dessous (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm.

Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60 cm).

Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles.

Les bardages des avant-toits et les couchis en frisette ou en contre-plaqué sont interdits.

La pose des gouttières pendantes n'est pas obligatoire à condition que les égouts de toit sur génoise et débords de chevrons présentent un débord suffisant.

Les souches de cheminées seront enduites.

Les terrasses encaissées sont interdites mais la création d'un patio par curetage partiel est autorisée.

Les fenêtres de toit doivent s'intégrer dans le rythme global de la façade : alignement vertical et taille amoindrie par rapport au niveau précédent.

Les capteurs solaires sont interdits.

#### Menuiseries et ouvertures :

Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de portes, contrevents, châssis, ouvrant de fenêtres, devantures de magasins, ...) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué et vitrage à plein jour sur les baies médiévales, les croisées, les jours et galeries d'attique.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

Les menuiseries neuves des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les bois collés ou rapportés sur le virage sont interdits.

Les contrevents de qualité des édifices anciens seront restaurés, remplacés ou complétés conformément aux modèles d'origine.

Les volets roulants sont interdits.

Les occultations seront conçues en respectant le caractère de l'immeuble soit par des volets intérieurs, soit par des volets rabattables en tableaux, soit par des contrevents en bois à lames verticales d'inégales largeurs, sans écharpe, à deux traverses et rabattables en façade.

Les vantaux des portes et portails neufs, y compris pour les garages, seront réalisés suivant le style de l'édifice. Ils seront constitués de larges planches d'au moins 14 cm, à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique avec ou sans tables.

Les teintes devront être choisies dans le nuancier disponible en mairie.

#### Façades :

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles partielles.

Tout décor ancien (bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, ...) sera maintenu et restauré. Seules pourront être déposées les parties du décor ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les décors manquants seront remplacés ou complétés. Ils seront épannelés ou profilés selon les profils anciens.

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies et restituées dans leurs proportions et formes initiales, y compris pour leurs subdivisions (croisées), moulurations, sculptures et encadrements, linteaux, mascarons et clés.

Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée, celles qui le sont seront restituées ou affouillées à mi-tableau (au moins 10 cm en retrait).

En cas de façades composites, la rénovation peut privilégier un ordonnancement architectural et traiter les autres baies en « traces » ou conserver la diversité stylistique des baies de l'édifice.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement aux baies anciennes.

Les encadrements et appuis des baies seront maintenus ou créés de façon conforme aux percements anciens tant lors des percements nouveaux que lors des adjonctions nouvelles.

Dans les adjonctions nouvelles aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 ou 4/2, hormis pour les jours et baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées par rapport aux autres baies formant la composition de la façade.

Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien), dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

En finition, sera appliqué un badigeon de chaux de grasse à deux couches croisées minimum, la primaire blanche et la secondaire teintées.

Sur les enduits hydrauliques conservés parce qu'en bon état, la finition se fera à la peinture minérale.

Les teintes devront être choisies dans le nuancier disponible en mairie.

#### **§4- Eléments techniques**

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

#### **§5- Clôtures**

##### Clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique

Sauf à être des murs existants à rénover sans percées, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre. Elles seront traitées en harmonie avec la façade principale et doublées d'une haie vive. Les portails et portillons en PVC sont interdits. Les teintes vives et blanches sont interdites.

Les grillages, les claustras, les matériaux plastiques, les matériaux légers de type canisse ainsi que les clôtures et palissades en bois sont interdits.

##### Clôtures édifiées en limites séparatives

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

#### **§6- Façades commerciales**

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service. Les baies vitrées sont autorisées.

Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade. Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Les bannes seront en toile, placées sous linteaux et entre tableaux.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**§1- Espaces libres et plantations**

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local **choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.**

Dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :

Les arbres de haute tige existants seront conservés.

Dans la bande de constructibilité secondaire :

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les espaces de pleine terre végétalisés doivent représenter au minimum 70 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

**§2- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, restaurés en respectant, révélant ou revalorisant les qualités architecturales du bâti ancien.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	

	Hôtels	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Centre de congrès et d'exposition	

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m<sup>2</sup>,
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

**Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**
**§1- Eau potable**

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

**§2- Eaux usées**Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

**§3- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

# ZONE Uc

## CARACTERE DE LA ZONE

- **La zone Uc** est une zone urbaine correspondant à des secteurs d'habitat individuel groupé, de densité modérée. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose des **secteurs Uc-1 et Uc-2** se différenciant par des hauteurs maximales différentes.

## OBJECTIFS DU PADD

- Diversifier l'offre en logements
- Permettre la densification et le renouvellement du bâti
- Favoriser le confort des logements

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu et par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

**SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

**§1- Destinations et sous-destinations :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	•		
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement			•
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		•	
	Restauration		•	
	Commerce de gros	•		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			•
	Cinéma		•	
	Hôtels		•	
	Autres hébergements touristiques	•		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			•
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		•	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			•
	Salles d'art et de spectacles			•
	Equipements sportifs			•
	Lieux de culte			•
	Autres équipements recevant du public			•
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	•		
	Entrepôt	•		
	Bureau			•
	Centre de congrès et d'exposition		•	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	•		

**§2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :**

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de cinéma, d'hôtels, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de centre de congrès et d'exposition ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

**§3- Usages des sols et natures d'activité interdits :**

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, **containers et mobil-homes**
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs

- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

**Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**§1- Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé

**§2- Mixité sociale :**

Toute opération ou programme créant au moins 10 logements devra réserver au moins 20 % du nombre de logements créés à des logements locatifs sociaux ou à des logements en accession abordable.

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

**Article 4 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

**Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit en retrait minimum de 3 mètres de cet alignement.

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre de l'alignement dès lors que la couverture n'excède pas 0,80 mètre de hauteur.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### §1- Dispositions générales

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives contiguës à des zones A et N.

### §2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre des limites séparatives.

## Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le plus haut des deux avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

### En secteur Uc-1 :

- 7 mètres au faitage ou 5,50 mètres à l'acrotère,

### En secteur Uc-2 :

- 6 mètres au faitage ou 4,50 mètres à l'acrotère,

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

##### **§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

##### **§2- Toitures**

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal **ou mécaniques**, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

##### **§3- Façades**

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

##### **§4- Éléments techniques**

**Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).**

**Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.**

**§5- Clôtures**

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres, avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

**§6- Annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
	Centre de congrès et d'exposition	

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

# Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

## **§1- Eau potable**

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

## **§2- Eaux usées**

### Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

### Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

## **§3- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<p><b>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b></p>
--

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

# ZONE Ud

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone Ud** est une zone urbaine correspondant à des secteurs d'habitat individuel isolé ou groupé, de densité faible à modérée. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose des **secteurs Ud-1, Ud-2 et Ud-3** se différenciant par des implantations et des hauteurs maximales différentes.

## OBJECTIFS DU PADD

- Diversifier l'offre en logements
- Permettre la densification et le renouvellement du bâti
- Favoriser le confort des logements

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu et par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

### §1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		●	
	Restauration		●	
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma		●	
	Hôtels		●	
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte			●
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition		●	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

### §2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de cinéma, d'hôtels, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de centre de congrès et d'exposition ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

### §3- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, **containers et mobil-homes**
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs

- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

**Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

**§1- Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé

**§2- Mixité sociale :**

Toute opération ou programme créant au moins 10 logements devra réserver au moins 20 % du nombre de logements créés à des logements locatifs sociaux ou à des logements en accession abordable.

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

**Article 4 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

En secteur Ud-1 :

- 40 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

En secteurs Ud-2 et Ud-3 :

- 30% de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

**Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être édifiées en recul de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale :

En secteurs Ud-1 et Ud-2 :

- 3 mètres minimum

En secteur Ud-3 :

- 6 mètres minimum

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre de l'alignement dès lors que la couverture n'excède pas 0,80 mètre de hauteur.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**§1- Dispositions générales**

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives contiguës à des zones A et N.

**§2- Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre des limites séparatives.

## Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le plus haut des deux avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

En secteur Ud-1 :

- 7 mètres au faîtage ou 5,50 mètres à l'acrotère,

En secteurs Ud-2 et Ud-3 :

- 6 mètres au faîtage ou 4,50 mètres à l'acrotère,

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

### **§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

### **§2- Toitures**

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal **ou mécaniques**, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccords entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

### **§3- Façades**

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

#### **§4- Eléments techniques**

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

#### **§5- Clôtures**

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder **une hauteur totale de 2 mètres, avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, et doublées d'une haie vive**. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

#### **§6- Annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

#### **En secteur Ud-1 :**

- 40 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

#### **En secteurs Ud-2 et Ud-3 :**

- 50 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

<b>Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement</b>
--

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
	Centre de congrès et d'exposition	

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX****Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées****§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

**Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****§1- Eau potable**

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

**§2- Eaux usées**Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

**§3- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<b>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b>
---

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.



# ZONE Ue

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend un **secteur Ue-1** correspondant au secteur de la cave coopérative et un **secteur Ue-2** correspondant à la zone artisanale en entrée de ville depuis Lézignan.

## OBJECTIFS DU PADD

- Redynamiser la zone artisanale
- Conforter la cave coopérative et reconvertir l'ancienne distillerie

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

### §1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement	●		
	Hébergement	●		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			●
	Restauration			●
	Commerce de gros			●
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma			●
	Hôtels	●		
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			●
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs	●		
	Lieux de culte	●		
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			●
	Entrepôt			●
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition			●
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

### §2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Sans objet

### §3- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, **containers et mobil-homes**
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

## Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**
**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

## Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

## Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**§1- Dispositions générales**

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives contiguës à des zones à vocation d'habitat ainsi que des zones A et N.

**§2- Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

**Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le plus haut des deux avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

**Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

En secteur Ue-1 :

- 12 mètres au faîtage,

En secteur Ue-2 :

- 7 mètres au faîtage.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères**

**§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

**§2- Toitures**

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, verrière, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

### **§3- Façades**

Les façades doivent résulter directement des volumes de la construction.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

### **§4- Éléments techniques**

Les systèmes de climatisation et tout élément technique visibles depuis le domaine public devront être traités par des locaux annexes ou accolés au bâtiment et traités en façade, toiture et menuiserie comme le bâtiment principal.

### **§5- Clôtures :**

Sauf nécessité technique liée à la sécurité, les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder **une hauteur totale de 2 mètres, avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, et doublées d'une haie vive**. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### **§1- Espaces libres et plantations**

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération et être végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local **choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement**.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

**§2- Surfaces éco-aménagées**

Non réglementé

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> SDP
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

<b>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b>
---

### **§1- Eau potable**

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

### **§2- Eaux usées**

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

#### Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

### **§3- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter

toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

#### **§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

#### **§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<b>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b>
---

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

# ZONE Up

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone Up est une zone urbaine à vocation d'équipements publics correspondant aux équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs du bourg de Fabrezan et du hameau de Villerouge-la-Crémade.

## OBJECTIFS DU PADD

- Conforter les polarités d'équipements publics

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu et par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

**SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

**§1- Destinations et sous-destinations :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement	●		
	Hébergement	●		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	●		
	Restauration	●		
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●		
	Cinéma	●		
	Hôtels	●		
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	●		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	●		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles	●		
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte	●		
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau	●		
	Centre de congrès et d'exposition	●		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

**§2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :**

Non réglementé

**§3- Usages des sols et natures d'activité interdits :**

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, **containers et mobil-homes**
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale
---

Non réglementé

<b>SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>
---

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

Article 4 - Emprise au sol
----------------------------

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
--

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, soit en recul minimum de 3 mètres de cet alignement.

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--

**§1- Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. Une implantation en limite séparative est autorisée uniquement lorsque la parcelle voisine est située en zone Up.

**§2- Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

## Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

### **§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

### **§2- Toitures**

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal (tuiles rondes romanes) ou tuiles canal à emboîtement, en terre cuite de teinte claire. Les toitures terrasses sont admises.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

### **§3- Façades**

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

### **§4- Éléments techniques**

Les systèmes de climatisation et tout élément technique visibles depuis le domaine public devront être traités par des locaux annexes ou accolés au bâtiment et traités en façade, toiture et menuiserie comme le bâtiment principal.

**§5- Clôtures**

Les clôtures devront respecter la perméabilité hydraulique et le libre écoulement des eaux. Si elles sont nécessaires, elles seront constituées de grillage sans mur bahut et doublées de préférence d'une haie vive.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 80 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places et traitées en matériau perméable.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Non réglementé

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX****Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées****§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

**Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****§1- Eau potable**

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

**§2- Eaux usées**Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

**§3- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

**Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

# ZONE Ut

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ut est une zone urbaine à vocation touristique correspondant au camping du hameau de Villerouge-la-Crémade.

## OBJECTIFS DU PADD

- Conforter l'hébergement touristique

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

### §1- Destinations et sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●			
	Exploitation forestière	●			
Habitation	Logement		●		
	Hébergement	●			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		●		
	Restauration		●		
	Commerce de gros	●			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●			
	Cinéma		●		
	Hôtels	●			
	Autres hébergements touristiques				●
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	●			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	●			
	Salles d'art et de spectacles		●		
	Equipements sportifs		●		
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public	●			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	●			
	Entrepôt	●			
	Bureau		●		
	Centre de congrès et d'exposition	●			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●			

### §2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destination de logement, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de cinéma, de salle d'art et de spectacle, d'équipements sportif et de bureau ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et accessoires à un hébergement touristique implanté dans la zone.

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité d'hébergements touristiques, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

### §3- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**§1- Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives. Une implantation en limite séparative est autorisée uniquement lorsque la parcelle voisine est située en zone Ut.

**§2- Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

**Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères**

**§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

**§2- Toitures**

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal ou mécaniques, en terre cuite de teinte claire. Les toitures terrasses sont admises.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

**§3- Façades**

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

#### §4- Eléments techniques

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

#### §5- Clôtures

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres, avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

#### §6- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

#### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum 70 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 80 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places et traitées en matériau perméable.

#### **Sous-section 2-4 : Stationnement**

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

##### §1- Stationnement des véhicules motorisés :

Les besoins minima à prendre en compte sont :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Besoins minima</b>
Habitation	Logement	2 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Restauration	
	Cinéma	
	Autres hébergements touristiques	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacle	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Equipements sportifs	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Sans objet

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

## Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

**§1- Eau potable**

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

**§2- Eaux usées**Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

**§3- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<p><b>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b></p>
--

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.



# ZONE Uv

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uv est une zone urbaine correspondant aux secteurs d'habitat individuel isolé ou groupé développés autour des noyaux historiques du hameau de Villerouge-la-Crémade. Elle a vocation principale d'habitat mais admet une mixité des fonctions urbaines. La zone se compose du **secteur Uv-1** de densité faible à modérée, comprenant un **sous-secteur Uv-1a** de faible densité, et du **secteur Uv-2** de très faible densité.

## OBJECTIFS DU PADD

- Organiser la densification du tissu bâti existant
- Adapter la densification aux qualités paysagères et environnementales du hameau

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

**SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

**§1- Destinations et sous-destinations :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	•		
	Exploitation forestière	•		
Habitation	Logement			•
	Hébergement			•
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		•	
	Restauration		•	
	Commerce de gros	•		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			•
	Cinéma	•		
	Hôtels		•	
	Autres hébergements touristiques	•		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			•
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		•	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			•
	Salles d'art et de spectacles			•
	Equipements sportifs			•
	Lieux de culte			•
	Autres équipements recevant du public			•
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	•		
	Entrepôt	•		
	Bureau	•		
	Centre de congrès et d'exposition	•		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	•		

**§2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :**

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'hôtels, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

**§3- Usages des sols et natures d'activité interdits :**

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, **containers et mobil-homes**
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs

- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

**Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

**Article 4 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

En secteurs Uv-1 et Uv-1a :

- 30 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

En secteur Uv-2 :

- 10 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

**Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale :

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre de l'alignement dès lors que la couverture n'excède pas 0,80 mètre de hauteur.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### §1- Dispositions générales

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives contiguës à des zones A et N.

### §2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre des limites séparatives.

## Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le plus haut des deux avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

En secteurs Uv-1 et Uv-2 :

- 7 mètres au faîtage ou 5,50 mètres à l'acrotère,

En secteurs Uv-1a :

- 5,50 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère,

Pour l'extension de constructions existantes ou la reconstruction de bâtiments sinistrés dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur pourra atteindre celle du bâtiment initial.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

### **Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères

##### **§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

##### **§2- Toitures**

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal **ou mécaniques**, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

##### **§3- Façades**

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes seront en accord avec la terre locale, de chamois à violacée, de rouille à rosé. Les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

##### **§4- Éléments techniques**

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur l'espace public, sauf s'ils sont dissimulés par un élément d'architecture intégré à la façade (menuiserie, grille, imposte, ...).

Les antennes paraboliques seront placées sur les souches des cheminées ou sur pignon non visible depuis l'espace public.

##### **§5- Clôtures**

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres, avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'une grille, d'un

grillage ou de tout élément assurant une transparence, et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

#### §6- Annexes

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

#### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

##### En secteurs Uv-1 et Uv-1a :

- 50 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

##### En secteur Uv-2 :

- 70 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places.

#### **Sous-section 2-4 : Stationnement**

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

##### **§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Besoins minima</b>
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hotels	1 place par unité d'hébergement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

### **§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

## **SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

### **Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

# Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

## **§1- Eau potable**

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

## **§2- Eaux usées**

Eaux usées :

### **Dans l'ensemble des secteurs :**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

### **En secteur UV1-a :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

## **§3- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter

toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

#### **§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

#### **§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<b>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b>
---

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.



# **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# ZONE AU

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AU** est une zone à urbaniser couvrant les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains. La zone se compose de trois secteurs :

- **Le secteur AU1** : secteur de développement urbain en entrée Ouest (secteur Rouayra) pour la réalisation d'un programme de logements comprenant des logements abordables et une résidence autonomie,
- **Le secteur AU2** : secteur de développement urbain en entrée Ouest (secteur Camplong) pour la réalisation d'un programme mixte de logements sociaux, de logements adaptés et d'un équipement public,
- **Le secteur AU3** : secteur de développement urbain dans le quartier de Sainte-Elisabeth pour la réalisation d'une opération de logements.

## OBJECTIFS DU PADD

- Répondre à la pression résidentielle
- Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité de l'habitat
- Développer une offre en logements adaptés et accessibles
- Compléter la gamme d'équipements publics

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Chaque secteur de la zone est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation propres.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement			●
	Hébergement			●
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		●	
	Restauration		●	
	Commerce de gros	●		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma	●		
	Hôtels	●		
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		●	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			●
	Salles d'art et de spectacles			●
	Equipements sportifs			●
	Lieux de culte	●		
	Autres équipements recevant du public			●
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	●		
	Entrepôt	●		
	Bureau	●		
	Centre de congrès et d'exposition	●		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

### §2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :

Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et de centre de congrès et d'exposition ne peuvent être autorisées que si leur importance, leur fonctionnement et leur aspect sont compatibles avec la proximité de l'habitat, au regard notamment des risques de nuisances, de salubrité et de sécurité publique.

### §3- Usages des sols et natures d'activité interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, **containers et mobil-homes**
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

**§5- Modalités d'urbanisation**

Dans chaque secteur, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque secteur.

**§6- Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur est subordonnée à la mise en service préalable du nouveau château d'eau afin de sécuriser l'approvisionnement en eau potable des populations à accueillir.

<b>Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale</b>
--

**§1- Mixité fonctionnelle :**

Secteur AU2 :

La mixité fonctionnelle sera assurée par des espaces affectés à l'habitat et des espaces affectés aux équipements d'intérêt collectif en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation propres au secteur.

**§2- Mixité sociale :**

Secteur AU1 :

La mixité sociale sera assurée par la production, sur le total de logement créés à l'échelle du secteur, d'au moins :

- 30 % de logements destinés à l'habitat collectif des seniors en perte d'autonomie,
- 15 % de logements en accession abordable.

Secteur AU2 :

La mixité sociale sera assurée par la production, sur le total de logement créés à l'échelle du secteur, de :

- 30 % de logements individuels adaptés aux seniors autonomes,
- 50 % de logements locatifs sociaux,
- 20 % de logements en accession abordable.

Secteur AU3 :

Non réglementé

## SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

#### Article 4 - Emprise au sol

Dans chaque secteur, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

#### Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### §1- Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en retrait **entre 0 et 3 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

##### §2- Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,5 mètre de l'alignement dès lors que la couverture n'excède pas 0,80 mètre de hauteur.

#### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### §1- Dispositions générales

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives contiguës à des zones A et N.

##### §2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Les piscines (bord franc du bassin) pourront être implantées en recul minimal de 1,50 mètre des limites séparatives.

**Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le plus haut des deux avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

**Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou 5,50 mètres à l'acrotère.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cette hauteur maximale pourra être dépassée suivant les besoins et caractéristiques techniques du projet.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères**

**§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

**§2- Toitures**

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal ou mécaniques, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

**§3- Façades**

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites. L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

**§4- Clôtures**

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique seront composées d'un mur d'une hauteur maximum de 1,40 mètre et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Sur les limites séparatives avec les zones A ou N, il est fait obligation de planter une haie composée d'essences locales en mélange (se référer à la fiche « Planter une haie champêtre » reportée en annexe du présent règlement). Les haies seront plantées hors de la partie clôturée vers lesdites zones, la clôture ayant alors le recul nécessaire et de minimum 50 cm à l'intérieur de la parcelle.

**§4- Annexes**

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres doivent représenter au minimum 40 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Au minimum 60 % des espaces libres seront constitués d'espaces de pleine terre et végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places et traitées en matériaux perméables.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>	<b>Besoins minima</b>
Habitation	Logement	2 places par logement 1 place par logement locatif social
	Hébergement	1 place par unité d'hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	En fonction de la capacité d'accueil, de l'utilisation de la construction et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de parkings collectifs à usage des visiteurs est exigée à hauteur de 0,5 place par logement créé.

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles d'habitations : il est imposé une place par logement et une surface de stationnement au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

# Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

## **§1- Eau potable**

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

## **§2- Eaux usées**

### Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

### Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

## **§3- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

### Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention équivalent à 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé

- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les rétentions temporaires en toiture ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.

#### **§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

#### **§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<b>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b>
---

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

# ZONE AUe

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AUe** est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques dans le prolongement de la zone artisanale en entrée de ville.

## OBJECTIFS DU PADD

- Redynamiser la zone artisanale
- Diversifier les activités économiques

## RAPPEL

La zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation propres.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

**SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 – Interdiction et limitation de certains types d'usages, affectations des sols, constructions et activités

**§1- Destinations et sous-destinations :**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises sous conditions	Admises
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	●		
	Exploitation forestière	●		
Habitation	Logement	●		
	Hébergement	●		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			●
	Restauration			●
	Commerce de gros			●
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			●
	Cinéma	●		
	Hôtels	●		
	Autres hébergements touristiques	●		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	●		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			●
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	●		
	Salles d'art et de spectacles	●		
	Equipements sportifs	●		
	Lieux de culte	●		
	Autres équipements recevant du public	●		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			●
	Entrepôt			●
	Bureau			●
	Centre de congrès et d'exposition	●		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	●		

**§2- Destinations et sous-destinations admises sous conditions :**

Sans objet

**§3- Usages des sols et natures d'activité interdits :**

- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement isolé des caravanes, **containers et mobil-homes**
- les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs.

**§4- Usages des sols et natures d'activité admis sous conditions :**

Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers sous réserve du traitement de prévention des effluents pour non pollution des sols.

Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols sont admis dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.

**§5- Modalités d'urbanisation**

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation propres à la zone.

**§6- Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en service préalable du nouveau château d'eau afin de sécuriser l'approvisionnement en eau potable des populations à accueillir.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**§1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**§2- Dispositions particulières :**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**§1- Dispositions générales**

A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives contiguës à des zones à vocation d'habitat ainsi que des zones A et N.

**§2- Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation ci-dessus,
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics lorsque cela se justifie par des motifs techniques,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager.

**Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le plus haut des deux avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

**Article 8 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faitage.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères**

**§1- Dispositions générales :**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

**§2- Toitures**

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, verrière, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

### §3- Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes de la construction.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

### §4- Eléments techniques

Les systèmes de climatisation et tout élément technique visibles depuis le domaine public devront être traités par des locaux annexes ou accolés au bâtiment et traités en façade, toiture et menuiserie comme le bâtiment principal.

### §5- Clôtures :

Sauf nécessité technique liée à la sécurité, les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique seront composées d'un mur d'une hauteur maximum de 1,40 mètre et doublées d'une haie vive. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé).

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Sur les limites séparatives avec les zones A ou N, il est fait obligation de planter une haie composée d'essences locales en mélange (se référer à la fiche « Planter une haie champêtre » reportée en annexe du présent règlement). Les haies seront plantées hors de la partie clôturée vers lesdites zones, la clôture ayant alors le recul nécessaire et de minimum 50 cm à l'intérieur de la parcelle.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

### **Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### §1- Espaces libres et plantations

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération et être végétalisés.

Les arbres de haute tige existant seront conservés.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places et traitées en matériaux perméables.

**§2- Surfaces éco-aménagées**

Non réglementé

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

**§1- Stationnement des véhicules motorisés :**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche entamée de 20 m <sup>2</sup> SDP
	Entrepôt	
	Bureau	

**§ 2 - Stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux**

Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Pour les immeubles de bureaux : il est imposé surface de stationnement au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher de l'établissement.

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

# Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

## **§1- Eau potable**

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

## **§2- Eaux usées**

### Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux usées domestiques dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte d'eaux pluviales est strictement interdit.

### Eaux non domestiques :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit, sauf autorisation spéciale délivrée par la collectivité dans les conditions visées à l'article L1331-10 du Code de la santé publique.

## **§3- Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

### Volume de compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées et débits de fuite :

- Création d'un volume de rétention équivalent à 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé

- Dans le cas de rétention des eaux pluviales à la parcelle : seules les rétentions temporaires en toiture ou les rétentions au sol (cuve de stockage) pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation seront autorisées.

#### **§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

#### **§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

<b>Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</b>
---

Toute construction nouvelle ou travaux de rénovation devra prévoir les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

# **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend deux secteurs particuliers :

- Le secteur Ah constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme destiné à la construction d'un logement sur le site d'une ancienne bâtisse agricole,
- Le secteur Aj correspondant à des jardins potagers.

## OBJECTIFS DU PADD

- Préserver et valoriser le potentiel agronomique des terres
- Préserver la qualité paysagère des espaces agricoles
- Conforter les jardins potagers

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger,
- les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu,
- le site inscrit de Notre-Dame de la Consolation,
- le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

### Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

#### §1- En secteur A :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées**, sous réserve des conditions suivantes :

Est admis un logement accessoire par exploitation et l'extension de ceux existants, dès lors que ce logement est justifié par la présence permanente et rapprochée de l'exploitation, dans les conditions cumulatives suivantes :

- le logement doit être édifié concomitamment ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation à laquelle il se rapporte ;
- le logement ne pourra excéder une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> par exploitation et une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup> pour les annexes (y compris les piscines) ;
- le logement et ses annexes seront implantés en continuité des bâtiments de l'exploitation ou en tous points dans un rayon maximal de 50 mètres linéaires autour des bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte topographique ou environnementale justifiée) ;
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière effective du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ;
  - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;

- les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extensions) ;
- les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 25 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup>.

- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

**§2- En secteur Ah :**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **La construction d'un seul logement** dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**§3- En secteur Aj :**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les abris liés à l'exploitation d'un jardin potager** dans la limite de 12 m<sup>2</sup> par abri.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**§1- Dispositions générales**

Les constructions devront s'implanter en recul minimum de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales 611 et 613,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En secteurs Ah et Aj, les constructions pourront s'implanter en recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

**§2- Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**§1- Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 5$  m).

En secteur Aj, les constructions pourront s'implanter en recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

**§2- Dispositions particulières**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

## Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 8 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres au faîtage ou 5,50 mètres à l'acrotère pour les logements (excepté en secteur Ah), ou la hauteur de la construction existante pour les extensions des habitations existantes,
- 10 mètres au faîtage pour les autres constructions,
- 4 mètres au faîtage pour les annexes et le logement en secteur Ah,
- 2 mètres au faîtage pour les abris en secteur Aj.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères****§1- Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

**§2- Dispositions applicables aux habitations**Toitures :

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal **ou mécaniques**, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

Façades :

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Clôtures :

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder **1,80 mètre de hauteur et seront composées d'un grillage et doublées d'une haie vive**.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Les clôtures autres que celles en limite des voies et emprises publiques favoriseront la circulation de la petite faune terrestre selon des dispositifs appropriés, tels que :

- pose d'une clôture à maille lâches (minimum 15 cm x 15 cm) et, si la taille des mailles est inégale entre le haut et le bas de la clôture, avec les plus grosses mailles disposées au pied de la clôture ;
- surélévation de la clôture de 10 à 20 cm par rapport au niveau du sol ;

- aménagements de trous dans la clôture d'une taille minimale de 15 cm x 15 cm et disposés tous les 15 m environ.

Annexes :

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

**§3- Dispositions applicables aux autres bâtiments**

Toitures :

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, verrière, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

Façades :

Les façades doivent résulter directement des volumes de la construction.

La teinte des enduits doit se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites. Dans les environs de Villerouge-la-Crémade, les enduits seront en tonalité en accord avec la terre locale, de chamois à violacée, de rouille à rosé.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

Clôtures (hors clôtures agricoles) :

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures maçonnées seront enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive.

Sous réserve des exigences de sécurité des équipements d'intérêt collectif et de services publics, les clôtures autres que celles en limite des voies et emprises publiques favoriseront la circulation de la petite faune terrestre selon des dispositifs appropriés, tels que :

- pose d'une clôture à maille lâches (minimum 15 cm x 15 cm) et, si la taille des mailles est inégale entre le haut et le bas de la clôture, avec les plus grosses mailles disposées au pied de la clôture ;
- surélévation de la clôture de 10 à 20 cm par rapport au niveau du sol ;
- aménagements de trous dans la clôture d'une taille minimale de 15 cm x 15 cm et disposés tous les 15 m environ.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**§1- Espaces libres et plantations**

Dans le cadre de projets de constructions :

- Les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.
- Les constructions et installations nouvelles et les extensions et annexes des habitations existantes doivent prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige.
- Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.
- Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local **choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.**
- Les logements accessoires à l'exploitation ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes doivent s'accompagner de la mise en place de haies anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.
- Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.
- **Les aires de stationnement doivent être traitées en matériaux perméables.**

**§2- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, restaurés.

Les linéaires boisés identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, renforcés pour leur rôle de masque paysager depuis les voies publiques sur les constructions et installations autorisées en secteurs Ah, Nd et Ns.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

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

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

<b>Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b>
---

### **§1- Eau potable**

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### **§2- Eaux usées**

#### Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

Effluents d'origine agricole :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

**§3- Eaux pluviales**

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

**§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Non réglementé



# **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

**La zone N** est une zone naturelle et forestière correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques. La zone comprend huit secteurs particuliers :

- **Le secteur Na** correspondant à des espaces patrimoniaux inconstructibles autour de la chapelle Notre-Dame de la Consolation et de l'église Saint-Etienne de Villerouge.
- **Le secteur Nc** correspondant au site de la carrière.
- **Le secteur Nd** destiné au projet de déchetterie intercommunale.
- **Le secteur Ne** correspondant à des équipements d'intérêt collectif (cimetière, stations d'épuration).
- **Le secteur Np** correspondant au projet de parking paysager de Fabrezan.
- **Le secteur Nr** soumis à un risque de chute de blocs et destiné à des équipements hydrauliques.
- **Le secteur Ns** destiné à l'accueil d'installations de production d'énergies renouvelables.
- **Le secteur Nt** correspondant à l'aire de stationnement des camping-cars.

## OBJECTIFS DU PADD

- Protéger les milieux naturels et forestiers et les paysages emblématiques
- Protéger la biodiversité, la trame verte et bleue et les continuités écologiques
- Protéger et valoriser les ressources naturelles
- Prendre en compte les risques naturels

## RAPPEL

La zone est en tout ou partie concernée par :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger,
- les zones inondables issues du PPRI du bassin de l'Orbieu,
- le site inscrit de Notre-Dame de la Consolation,
- le périmètre de protection des Monuments Historiques.

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent sans préjudice des dispositions communes à tout ou partie des zones prévues au Titre II auxquelles il conviendra, en toutes hypothèses, de se reporter.

## SECTION 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AUX USAGES DES SOLS ET AUX NATURES D'ACTIVITE

### Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

### Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

#### §1- En secteur N, à l'exception des secteurs de zone visés ci-après

Sous réserve des dispositions particulières ci-après, sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- **Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière effective du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une exploitation agricole**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - la surface de plancher des habitations existantes auxquelles elles se rapportent doit être supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup> ;
  - les extensions et annexes ne doivent pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - les extensions ne pourront pas excéder 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + extensions) ;
  - les annexes, y compris les piscines, seront édifiées en tous points dans un rayon maximal de 25 mètres linéaires à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Elles ne pourront excéder une emprise au sol totale de 30 m<sup>2</sup>, ramenée à 20 m<sup>2</sup> **dans les zones de risque de feu de forêt d'aléa moyen à exceptionnel.**
- **Les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements** dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction ou de travaux autorisés dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

#### §2- En secteur Na

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à **l'entretien et à la mise en valeur des monuments historiques et des sites classés ou inscrits.**

#### §3- En secteur Nc

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à **l'activité de carrière.**

**§4- En secteur Nd**

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à l'aménagement, à l'entretien et au fonctionnement de **la déchetterie intercommunale**.

**§5- En secteur Ne**

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à l'entretien et au fonctionnement **des équipements d'intérêt collectif et services publics existants**.

**§6- En secteur Np**

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés au fonctionnement **des aires de stationnement**.

**§7- En secteur Nr**

- Seuls sont autorisés les équipements, ouvrages et aménagements liés à la **gestion hydraulique du site**.

**§8- En secteur Ns**

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à l'aménagement, au fonctionnement, à l'exploitation et à la sécurité des équipements de **production d'énergies renouvelables à partir de l'énergie radiative du soleil**, tels que panneaux photovoltaïques, locaux et installations techniques (postes de conversion, postes de livraison, onduleurs, ...), réseaux électriques, pistes d'exploitation, ouvrages hydrauliques, réserve incendie, clôture, ... sous réserve :
  - o que le projet présente toutes les garanties d'intégration paysagère des installations,
  - o que les locaux techniques (postes de livraison et de conversion) n'excèdent pas une emprise au sol totale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par secteur,
  - o que les lignes de raccordement au poste de livraison soient enterrées,
  - o que le projet présente toutes les garanties de sécurité (réserve d'eau suffisante, ...).

**§9- En secteur Nt**

- Seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements liés à au fonctionnement et à l'entretien de **l'aire de camping-cars**.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

**SECTION 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions**

Article 4 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est définie, le cas échéant, à l'article 2 ci-dessus.

## Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### §1- Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter en recul minimum de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales 611 et 613,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

### §2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements, réseaux et infrastructures d'intérêt collectif nécessitant la proximité de la route,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### §1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite latérale soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2 \geq 5$  m).

### §2- Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'insère dans un ensemble de constructions existantes marquant un retrait différent, dans le but de former une unité architecturale,
- pour l'extension et la surélévation des constructions existantes ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve de ne pas réduire le retrait existant,
- lorsque cela est justifié par la préservation d'un élément patrimonial ou paysager,
- lorsque cela est justifié par des contraintes topographiques ou environnementales (risque d'inondation, risque de feu de forêt, ...).

## Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance (L) comptée horizontalement entre tout point de la façade de deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment le plus haut des deux avec un minimum de 3 mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

Article 8 - Hauteur maximale des constructions
--

**§1- En secteur N**

La hauteur des constructions est limitée à :

- la hauteur de la construction existante pour les extensions des habitations existantes,
- 4 mètres au faîtage pour les annexes des habitations existantes,

**§2- En secteur Na :**

Non réglementé

**§2- En secteur Nd :**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

**§2- En secteurs Nc, Ne, Np, Nr, Ns et Nt :**

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres au faîtage.

**Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 9 – Caractéristiques architecturales et paysagères
--

**§1- Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

**§2- Dispositions applicables aux habitations**Toitures :

Les toitures seront de forme simple, à un ou deux pans, d'une pente ne pouvant excéder 35 %. Elles seront couvertes avec des tuiles canal **ou mécaniques**, en terre cuite de teinte claire.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordements entre toits, soit en tant que terrasses accessibles, soit sur les volumes annexes de plain-pied (garage, ...).

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures verticales sur les toitures. Ils doivent être disposés parallèlement à la pente du toit ou intégrés à la toiture.

Façades :

Les enduits utilisés pour les façades doivent avoir une granulométrie fine et sans relief. Leurs teintes doivent se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et vives sont interdites.

L'emploi de parements d'aspect pierre ou bois en habillage des façades n'est autorisé que partiellement, pour souligner ou animer un élément de la façade.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

#### Clôtures :

Les clôtures édifiées en limite de voie ou d'emprise publique ne pourront excéder 0,60 mètre de hauteur, éventuellement surmontées d'une grille, d'un grillage ou de tout élément assurant une transparence, dans la limite d'une hauteur totale de 2 mètres. La teinte des enduits devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal (ton identique, plus clair ou plus foncé). Elles seront de préférence doublées d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et seront de préférence doublées d'une haie vive.

Les clôtures autres que celles en limite des voies et emprises publiques favoriseront la circulation de la petite faune terrestre selon des dispositifs appropriés, tels que :

- pose d'une clôture à maille lâches (minimum 15 cm x 15 cm) et, si la taille des mailles est inégale entre le haut et le bas de la clôture, avec les plus grosses mailles disposées au pied de la clôture ;
- surélévation de la clôture de 10 à 20 cm par rapport au niveau du sol ;
- aménagements de trous dans la clôture d'une taille minimale de 15 cm x 15 cm et disposés tous les 15 m environ.

#### Annexes :

Les constructions annexes doivent être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. Sont interdits les assemblages de matériaux hétéroclites.

### **§3- Dispositions applicables aux autres bâtiments**

#### Toitures :

Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, verrière, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

#### Façades :

Les façades doivent résulter directement des volumes de la construction.

La teinte des enduits doit se rapprocher des tons pierre, gris-beige, beige, beige rosé ou ocre ; les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites. Dans les environs de Villerouge-la-Crémade, les enduits seront en tonalité en accord avec la terre locale, de chamois à violacée, de rouille à rosé.

Les matériaux de parement de façades d'aspect brillant et réfléchissant (tôle, bardage métallique, ...) sont interdits ou doivent être traités de façon à ne pas présenter ces caractéristiques.

#### Clôtures (hors clôtures agricoles) :

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur. Les clôtures maçonnées seront enduites sur les deux faces et doublées d'une haie vive.

Sous réserve des exigences de sécurité des équipements d'intérêt collectif et de services publics, les clôtures autres que celles en limite des voies et emprises publiques favoriseront la circulation de la petite faune terrestre selon des dispositifs appropriés, tels que :

- pose d'une clôture à maille lâches (minimum 15 cm x 15 cm) et, si la taille des mailles est inégale entre le haut et le bas de la clôture, avec les plus grosses mailles disposées au pied de la clôture ;
- surélévation de la clôture de 10 à 20 cm par rapport au niveau du sol ;
- aménagements de trous dans la clôture d'une taille minimale de 15 cm x 15 cm et disposés tous les 15 m environ.

Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

**Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions**

Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**§1- Espaces libres et plantations**

En secteur N :

Dans le cadre de projets de constructions ou installations, les arbres de haute tige existant seront conservés ou, à défaut, remplacés par des plantations de taille et de valeur équivalentes sur la même unité foncière.

Les extensions et annexes des habitations existantes doivent prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige. Elles doivent s'accompagner de la mise en place de haies anti-dérive au contact des espaces cultivés, destinées à limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérives de pulvérisation.

Les haies végétales doivent être constituées de haies vives d'espèces diversifiées.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local **choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.**

En secteur Nc et Nd :

Les dépôts extérieurs seront masqués par des aménagements paysagers.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local **choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.**

En secteur Np :

**Les aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.**

En secteur Ns :

Une strate herbacée sera maintenue et entretenue dans les espaces inter-structures.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences régionales ou adaptées au climat local **choisies de préférence dans la liste figurant en annexe du présent règlement.**

**§2- Eléments de patrimoine et de paysage à protéger**

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, restaurés.

Les linéaires boisés identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 doivent être conservés et, au besoin, renforcés pour leur rôle de masque paysager depuis les voies publiques sur les installations autorisées en secteurs Nd et Ns.

**Sous-section 2-4 : Stationnement**

**Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement**

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

**SECTION 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX RESEAUX**

**Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**§1- Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et promenades piétonnes, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées 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.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**§2- Voirie**

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

## Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### §1- Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### §2- Eaux usées

#### Eaux usées domestiques :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans le milieu naturel est strictement interdite.

#### Eaux de vidange des piscines :

Le rejet des eaux de piscines provenant de la vidange du bassin ou du nettoyage des filtres dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

Les eaux de vidanges des piscines seront déversées soit dans le réseau de collecte d'eaux pluviales, soit sur la parcelle, après neutralisation du désinfectant et selon un débit limité et régulier. Aucun écoulement des eaux sur les propriétés voisines ne peut être réalisé.

#### Effluents d'origine agricole :

Le rejet des effluents d'origine agricole dans les ouvrages d'assainissement non collectif est interdit, conformément au règlement de service de l'assainissement non collectif.

### §3- Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée soit en toiture (rétention temporaire), soit au sol (cuve de stockage) pour des usages domestiques ne nécessitant pas la qualité d'eau potable (arrosage, nettoyage, ...).

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur ou l'aménageur doit assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance, en particulier le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets doivent être conformes à la législation en vigueur.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

#### **§4- Electricité et télécommunications**

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

A défaut, ils doivent être réalisés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

#### **§5- Sécurité incendie**

Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

Article 15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
--

Non réglementé

