

TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONE U

Objet de la zone : Il s'agit de la partie urbanisée de Fabrezan (village et hameau de Villerouge la Crémade), comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ils comportent des secteurs soumis au risque d'inondation reportés sur les documents graphiques

Article U 1 : *Occupations et utilisation des sols interdites*

- Les constructions à usage : industriel, agricole liées à l'élevage, artisanale non liées à la vie de la zone
- Les installations classées non liées à la vie de la zone
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères de loisir en dehors des lieux aménagés à cet effet
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol
- Les carrières
- Toutes utilisations du sol non conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de l'Orbieu.

Article U 2 : *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- En secteur **Ug**, seuls les bâtiments et équipements nécessaires au fonctionnement des terrains de camping, équipements sportifs et parcs résidentiels de loisir peuvent être autorisés.
- En secteur **Uc**, les lotissements devront avoir un cahier de réglementation architecturale et un schéma d'implantation du bâti donnant l'orientation des volumes.
- En secteur **Ue**, les logements ne pourront être autorisés que s'ils sont liés à l'exploitation de l'établissement.

Dans les secteurs situés dans le rayon de covisibilité des monuments classés (500 mètres autour), tous les travaux, mêmes s'ils ne sont pas soumis au régime des permis de construire ou des déclarations de travaux doivent être soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

Nota bene : Les terrains situés dans des secteurs **Uai, Ubi, Ugi et Uci** sont soumis au risque d'inondation. Le règlement particulier du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI), figurant sur les documents graphiques s'y applique. Les pétitionnaires doivent consulter ce document avant d'entreprendre tous travaux.

Article U 3 : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

U 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U 3.2 Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article U 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services concessionnaires. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

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

- Débit en eau minimum 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression
- Distance maximale de 200 m entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique d'électricité doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Le branchements téléphoniques doivent être réalisés en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

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

En secteurs **Ua** et **Ub**, les constructions devront être implantées à l'alignement de la rue.

En secteur **Uc**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est également autorisée

Dans le secteur **Uv** (Villerouge la Crémade) l'implantation devra être soit à l'alignement des bâtiments existants soit en retrait d'au minimum 3 mètres.

Article U 6 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

En secteur **Ua**, Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

En secteur **Ub**, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite. Pour les autres limites, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

En secteurs **Uc** et **Uv**, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance qui sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Article U 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres

Article U 8 : Emprise au sol des constructions.

Non réglementée

Article U 9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure ne s'applique pas aux secteurs « i » dont la hauteur est comptée à partir du plancher hors d'eau

En secteurs **Ua** et **Ub**, la hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant. En tous secteurs, elle ne peut être supérieure à 9 mètres à l'égout de toiture.

En secteurs **Uc**, la hauteur est limitée à 7 mètres au faîtage

En secteur **Uv** (Villeroze la Crémade) la hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant. En l'absence de construction à proximité, la hauteur maximale sera de 6 mètres.

En secteurs **Ug**, la hauteur maximale est de 5,5 m à compter du sol naturel, à l'exception des bâtiments publics, non réglementés.

En secteur **Ue1**, La hauteur totale ne pourra excéder 12 mètres, ouvrages techniques exclus.

En secteur **Ue2**, La hauteur totale ne pourra excéder 7 mètres, ouvrages techniques exclus.

Article U 10 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'implantation de capteurs solaires sera privilégiée au sol et les antennes satellitaires en sous toiture.

Toitures : En tous secteurs, les toitures seront de forme simple et la pente ne pourra être supérieure à 35 %.

Les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle. Les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâtis au mortier de chaux. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit.

Dans le secteur **Ua** et **Ub**, elles seront couvertes exclusivement de tuiles canal de tons mêlés et patinés. Dans les autres secteurs, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre en fonction du contexte mais présenteront un aspect similaire. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 35 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les ouvertures de toit sont de tendances verticales, de petite dimension, au nu de la toiture et limitées à une unité par

parcelle cadastrée. En secteurs **Ua**, **Ub** et **Uv**, les crevés de toiture sont interdits.

Façades : En tous secteurs, l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales. Les éléments de décors et modénature existants devront être conservés ou restaurés.

En secteurs **Ua** et **Ub**, les façades anciennes prévues pour être enduites le seront ou à défaut par des pierres appareillées.

Dans les secteurs **Ua** et **Uv**, les appareils de climatisation seront intérieurs et les prises d'air seront situées au nu des façades.

En secteur **Ua**, **Ub** et **Uv** les enduits seront au mortier de chaux naturels mélangés à des sables locaux, de finition taloché fin ou gratté. Les ciments sont proscrits. Les dispositifs de réception satellitaire ne pourront être visibles depuis l'espace public et en covisibilité avec le monument historique. Au village, les encadrements d'ouverture seront traités de couleur claire, en accord avec la pierre de Leignes.

A Villerouge la Crémade (secteurs **Uv**), les enduits seront de tonalité en accord avec la terre locale de chamois à violacée, de rouille à rosé.

Suivant les cas, des badigeons de chaux pourront être préconisés.

Perçements : Sur bâti existant, les encadrements anciens seront conservés ou restaurés. Les nouveaux seront plus hauts que larges et la composition de la façade favorisera l'alignement vertical. En secteurs

Les menuiseries extérieures existantes seront prioritairement conservés ou restaurés. Elles seront proportionnées à petit bois, de tendance verticale. Elles seront peintes de couleur en accord avec celle de la façade, à l'exclusion du blanc et des couleurs artificielles dans le paysage.

Espaces libres : En secteur **Uc**, les espaces libres seront plantés.

Clôtures : Les murs existants seront rétablis dans l'état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles. En secteur **Uc**, les nouvelles clôtures bâties sur rue seront limitées à 0,6 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille...). La hauteur totale est limitée à 2,2 mètre.

Article U 11 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé 1 place de stationnement par logement pour les habitations individuelles et 1.5 places dont 0.5 banalisé par logement pour les lotissements ou groupes d'habitations. Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé 1 place par logement.

Les promoteurs et constructeurs ne pouvant se libérer de leurs obligations en matière de stationnement pourront acquitter les taxes prévues par l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

Pour les autres types de construction, le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

Article U 12 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Non réglementé