



2ème Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT DES ZONE Ufb ET AUZa APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
VILLE DE GINESTAS

GINESTAS LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Déc. 2021	CREATION	CB	AF/JA	a
Juillet 2022	APPROBATION JUILLET 2022	CB	AF/JA	b

2



BZ-09689

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE –

Département de l'Aude – Ginestas

Modification du PLU Commune de Ginestas

Règlement du PLU après Modification

- Zone Ufb
- Zone AUZa

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mars 2022	Création	JA	AFT
2	Juillet 2022	Modifications pour Approbation	JA	AFT



TABLE DES MATIERES

TITRE I :	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	2
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFB	2
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	2
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol	3
TITRE III :	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D’URBANISATION « AU »1	
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZA.....	1
Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol.....	1
Section 2 - Conditions de l’occupation du sol	2



TITRE I :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFB

Caractère de la zone :

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

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

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

X ARTICLE Ufb 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à usage :

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

X ARTICLE Ufb 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées à condition d'être compatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation d'activités de services ;

- 
- Les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectifs collectif et service public.

Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ufb 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

En aucun cas les accès et voiries (bande de roulement) ne peuvent être inférieurs à 5.5





mètres de largeur (hors stationnement) pour les voies à double sens et à 3.5m de largeur pour les voies à sens unique.

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

ARTICLE Ufb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

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

Défense Incendie : cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

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

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

ARTICLE Ufb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

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

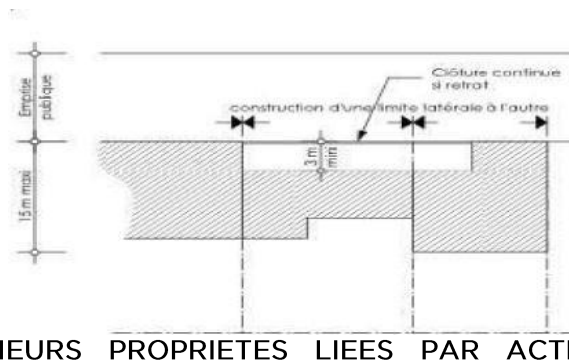
Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, dans l'alignement est obligatoire (figures 4 et 5 annexe 1 du

présent règlement). La hauteur totale de la clôture est de deux mètres de hauteur maximum.

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

X ARTICLE Ufb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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



X ARTICLE Ufb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementée.

X ARTICLE Ufb 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

X ARTICLE Ufb 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

X ARTICLE Ufb 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



1. Interventions sur le bâti ancien existant

Couvertures, toitures :

- Les pentes des couvertures n'excéderont pas 30%.
- Au sein de la zone de servitude publique AC1 (MH du pont du Somail), les couvertures seront à deux pentes.
- Les terrasses et les « tropéziennes » (schémas 3 et 4 en annexe 3) sont interdites. Des loggias ou terrasses couvertes (schéma 1 en annexe 3) sont permises.
- Les dispositifs d'éclairiment situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excèdent pas 1m² par dispositif (voir schéma 5 en annexe 3).
- Les couvertures seront réalisées de type tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert.
- Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.
- Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

Façades :

- Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les façades seront enduites au mortier de chaux, en utilisant des sables locaux, finition lissée ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels.
- Au sein de la zone de servitude publique AC1 (MH du pont du Somail), les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lisse ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels. L'utilisation des ciments et des monocouches, y compris ceux à base de chaux (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.
- Les façades des constructions annexes doivent être traitées avec une finition talochée et de teinte et de couleur proches de celles des pierres locales.
- Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie.
- Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes en façade sont interdites.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Percements et menuiseries :

- Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.
- Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.
- Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

- La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics.
- Les menuiseries nouvelles seront de préférence en bois massif.
- Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué.
- L'emploi d'autres matériaux sera envisageable selon l'environnement immédiat.
- Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.
- Le vitrage miroir est interdit.
- Dans tous les cas, les vitrages reprendront l'aspect "petit bois". Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois, et peintes.
- Les volets basculants et les volets dits "à écharpe" (en Z) sont interdits.
- La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.
- Les volets roulants et les portails de garages, coulissants ou à enroulement, sont envisageables en bois peints sur certaines dispositions.

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

Les clôtures :

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

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

2. Les constructions neuves :

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

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

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

a) Commerces, enseignes, vitrines :

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Ufb 12 : STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

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

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

ARTICLE Ufb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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



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

 ARTICLE Ufb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

 ARTICLE Ufb 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVI- RONNEMENTALES

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

 ARTICLE Ufb 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES FUTURES D'URBANISATION « AU »

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZA

Caractère de la zone :

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

Cette zone AUza se compose de deux secteurs :

- Secteur AUza1 dont l'aménagement se fera sous forme de plusieurs opérations d'ensemble et ouvert immédiatement à l'urbanisation.
 - Sous-secteur AUza1h : à vocation exclusive d'habitat
 - Sous-secteur AUza1m : à vocation d'activités
- Secteur AUza2 : L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se fera à plus long terme après l'aménagement du secteur AUza1.

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

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

X ARTICLE AUZa 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous-secteur AUza1m

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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



Sous-secteur AUza1h

Sont interdites : Les constructions ou installations destinées aux activités commerciales et activités de services.

ARTICLE AUZa 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les sous-secteurs AUza1h et AUza1m devront faire l'objet d'un aménagement sous forme d'opération d'ensemble.

En AUza1m sont autorisés :

- Les constructions ou installations à usage d'activités commerciales et activités de service ;
- Les constructions ou installations à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires aux activités exercées dans la zone et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. La surface d'une habitation ne peut en aucun cas dépasser 100 m² de surface de plancher ;
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics.

En AUza1h sont autorisés :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les équipements d'intérêt collectif et équipements publics

Dans le cadre de la prévention des feux de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUZa 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



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

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

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

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

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

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

ARTICLE AUZa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

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

Défense incendie :

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

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet



habitat, petites zones artisanales

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

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

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

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

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

ARTICLE AUZa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

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

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

ARTICLE AUZa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE AUZa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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



X ARTICLE AUZa 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

X ARTICLE AUZa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7.50 mètres au faîtage depuis le terrain naturel. Ne sont pas compris les éléments de superstructures et les enseignes dans le calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne trouvent pas à s'appliquer aux bâtiments d'intérêt public.

X ARTICLE AUZa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

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

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

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

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

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

Clôtures :

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

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

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

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

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

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

Les différentes solutions de clôture sont représentées graphiquement en annexe.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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

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

ARTICLE AUZa 12 : STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

- Commerces : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ;
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- Bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- Habitat de fonction : deux places par logement.



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

Sous- secteur AUza1h : Deux places privatives par logement et 0.50 place par logement sur la voie publique (place visiteurs).

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

ARTICLE AUZa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE AUZa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE AUZa 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE AUZa 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.