



2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AUps APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
Montredon-
des-Corbières

MONTREDON-
DES-CORBIERES
LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Juillet 2025	Création	CB	JA/VL	a
Déc. 2025	Date approbation : 9/12/2025	CB	JA/VL	a

3



BZ-11628

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



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Aude Commune de Montredon-des-Corbières

2^{ème} Modification simplifiée du PLU

Règlement

Zone AUps

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Juin 2025	Création	KBS	



CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

AUps

Caractère de la Zone :

La zone AU Pôle Santé (AUps) correspond au secteur situé en limite communale ouest, à proximité du Pech du Perry, au sud de la RD6113.

Cette zone a vocation d'accueillir la construction d'un « Pôle Santé » (Polyclinique, laboratoires d'analyses, cabinets médicaux, centre d'imagerie médicale, zone tertiaire/services et tout équipement et annexes fonctionnelles contribuant au fonctionnement du Pôle Santé). Elle est donc réservée aux installations hospitalières, à des cliniques, ou aux équipements à caractère médico-social, paramédical, d'enseignement réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, permis groupés) ou d'opérations de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Toutefois, elle peut également accueillir des activités de bureaux, de services ou d'utilité publique compatibles avec la destination de la zone du Pôle Santé.

Elle se compose de trois secteurs, à savoir :

- Le secteur AUps1 : il est destiné à l'aménagement de la zone et des constructions relatives aux cliniques, aux consultations médicales associées et à tout équipement nécessaire au bon fonctionnement de celles-ci.

Il se compose de deux sous-secteurs, à savoir :

- Un sous-secteur AUps1a relatif aux aménagements nécessaires à la zone, à la clinique initiale, la crèche et les consultations médicales. Il est immédiatement constructible ;
 - Un sous-secteur AUps1b relatif à la zone prévue pour l'extension éventuelle future de la clinique. Il ne pourra accueillir des constructions qu'après apport de solutions quant à l'augmentation de capacité de production en eau potable évoquée au paragraphe « diagnostic des réseaux existants ».
- Le secteur AUps2 : il est destiné aux autres constructions et aménagements de la zone (secteur paramédical, de service, tertiaire).

- Le secteur Aups3 : il est destiné aux autres constructions et aménagements de la zone (secteur commerce et activité de service et autres activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

> ARTICLE AUps -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

> Dans les zones AUps1 et AUps2, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'aménagement de terrains de campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts de toute nature sont interdits sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone comme cela est précisé à l'article 2 ;
- Plus largement, toutes les utilisations et occupations du sol non admises à l'article 2.

> Dans les zones, Aups3, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités, agricoles et forestières ;
- L'aménagement de terrains de campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts de toute nature sont interdits sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone comme cela est précisé à l'article 2 ;

- Plus largement, toutes les utilisations et occupations du sol non admises à l'article 2.

➤ ARTICLE AUps-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont uniquement admis dans les zones AUps1 et AUps2, toutes constructions et utilisations répondant au caractère du Pôle Santé, et non expressément interdit à l'article 1 :

- La construction d'équipements collectifs publics ou privés liés au fonctionnement du Pôle Santé (cliniques, constructions médicales et paramédicales...);
- La construction de locaux annexes, d'installations, d'infrastructures, ainsi que tout aménagement ou extension nécessaires au fonctionnement du Pôle Santé ;
- Les constructions de locaux annexes répondant aux besoins générés par le Pôle Santé (logements de fonction, crèches, locaux de formation...); la surface réservée à l'habitation (logements de fonction) doit être intégré au bâtiment affecté à l'activité. La surface de plancher de l'habitation ne peut être supérieure à 50 m² et ne doit pas dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité.
- Les constructions à usage de bureaux, de restauration, de petits commerces, de services et d'usage hôtelier sous réserve de compatibilité avec la destination de la zone du Pôle Santé ;
- Les constructions accueillant des entreprises de fabrication et d'assemblage de matériel et de produits en lien avec la santé et annexe, les laboratoires d'analyse et de recherche.
- Les équipements publics, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- Les constructions à usage de commerce, sous réserve de compatibilité avec la destination du Pôle Santé, la surface de plancher des commerces ne peut être supérieure à 200 m² ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des nappes, sans porter atteinte à la qualité du site ;
- Les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Les aires de stationnement ;
- Les aires de stockage liées aux activités du Pôle Santé et sous réserve d'être intégrée dans les volumes bâtis des constructions ;

▪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumise à déclaration ou autorisation à condition :

- Qu'elles correspondent aux besoins du Pôle Santé ;
- Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

➤ Sont uniquement admis dans la zone AUps3 toutes constructions et utilisations et non expressément interdit à l'article 1 :

▪ Les constructions à vocation d'habitat sont autorisées sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements. Un seul logement par lot est autorisé. Il doit être réalisé simultanément au(x) corp(s) de bâtiment(s) professionnel(s) principal(aux) auxquels(s) il est lié. La surface réservée à l'habitation doit être intégré au bâtiment affecté à l'activité. La surface de plancher de l'habitation ne peut être supérieure à 50 m² et ne doit pas dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activité.

▪ Les constructions liées aux commerces et activités de services limitées aux sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail (la surface de plancher pour les commerces de détail ne peut être supérieure à 50 m²), commerce de gros et activité de service avec accueil d'une clientèle.

▪ Les constructions liées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics notamment les sous destinations telles que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

▪ Les constructions liées aux autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaires limités au sous-destinations suivantes : industrie, entrepôts, bureaux.

▪ Toute construction destinée à ces sous-destinations est autorisée en zone AUps3, sous réserve de ne pas être de nature à occasionner des nuisances (sonores, olfactives, visuelles ou liées au stationnement) pour les zones voisines et ne pas impacter le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques.

➤ Dans les zones AUps1 et AUps2 AUps3 :

▪ Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD6113, les constructions devront respecter la réglementation en matière d'isolation acoustique ;

- Les extensions mesurées des bâtiments sous réserve d'être en continuité de ce dernier, de respecter l'architecture de base du bâtiment et d'être en cohérence avec la qualité architecturale de la zone.
- Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (DDTM-SAFEB-UFCB-2025-044) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral DDTM-SAFEB-UFCB-043). Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de construction utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammables possible.
- Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> ARTICLE AUps-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, le terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile. L'accès principal au Pôle Santé devra se faire depuis la RD6113, par le futur giratoire aménagé, soumis à validation du Conseil Général et de la DDTM. Tout autre accès non aménagé depuis la RD est interdit. Il sera également desservi par des voies internes.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, transport en commun) de faire demi-tour aisément.

Rayon de braquage : 14,5 mètres.

Toute création de voie doit permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les caractéristiques sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon Intérieur : 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%.

En aggravation, les voies et accès devant 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. Cette dernière est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 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.

➤ ARTICLE AUps-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles non ménagères est soumis à leur traitement préalable, et une convention sera établie avec le maître d'ouvrage du réseau.

Risque Inondation - Eaux pluviales

La maîtrise du risque d'inondation sur le secteur implique la réalisation de travaux d'aménagements hydrauliques comportant la création de zones d'expansion de crue le long du réseau hydrographique et de la RD6113. L'aménagement de la zone ne pourra démarrer qu'après la réalisation complète de ces travaux hydrauliques. Aucun aménagement ne devra perturber le fonctionnement de ces zones en particulier les franchissements piétons ou véhicules qui devront garantir la transparence hydraulique en toutes circonstances.

- Dans les sous-secteurs AUps1a et AUps1b :

L'imperméabilisation par macro-lots sera autorisée jusqu'à 60 % au global sans disposition particulière de stockage. On entend par surface imperméabilisée toute surface non couverte par un espace vert. Au-delà de 60 % d'imperméabilisation l'aménageur aura l'obligation de créer au sein du secteur un ou plusieurs dispositifs de rétention dimensionnés à minima sur la base d'un ratio de 100 l/m² imperméabilisé (bassin paysager, noue paysagère, chaussée réservoir).

- Dans le secteur AUps2 et AUps3 :

L'imperméabilisation par parcelle sera autorisée jusqu'à 65 % au global sans disposition particulière de stockage. On entend par surface imperméabilisée toute surface non couverte par un espace vert ou par des matériaux perméables.

Au-delà de 65 % d'imperméabilisation l'aménageur aura l'obligation de créer au sein du secteur un ou plusieurs dispositifs de rétention dimensionnés à minima sur la base d'un ratio de 100 l/m² imperméabilisé (bassin paysager, noue paysagère, chaussée réservoir).

Chacun des secteurs constructibles sera équipé d'un réseau de collecte d'eaux pluviales desservant l'ensemble des lots et dimensionné à minima sur l'occurrence

décennale sans mise en charge du réseau. Ce réseau sera raccordé sur le bassin de rétention public prévu à cet effet. La totalité des eaux pluviales de toiture, de voirie y compris d'accès et de toutes surfaces imperméabilisées sera raccordée sur le réseau interne du secteur. Les activités susceptibles de présenter un risque accidentel de rejet de pollution via le réseau pluvial seront équipées d'un dispositif de confinement adapté.

L'aménagement de chacun des secteurs constructibles devra garantir, en préservant les personnes et les biens, l'évacuation complète des eaux pluviales lors d'un événement pluvieux exceptionnel (jusqu'à l'occurrence centennale). Le ruissellement non capté par le réseau pluvial devra pouvoir s'écouler vers le bassin de rétention public soit par ruissellement sur la voirie interne soit par des transparences hydrauliques aménagées au sein des lots.

Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

> ARTICLE AUps-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

> ARTICLE AUps-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'édifier avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites d'emprises actuelles ou projetées des voies publiques.

Pour toutes constructions, le recul est porté à 75 m au moins de l'axe de la chaussée de la RD6113.

Dans cette bande de recul le stationnement y est interdit et les cheminements doux sont à privilégier.

Toutefois, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'un projet d'ensemble.

> ARTICLE AUps-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum égal à 3 mètres ou en mitoyenneté.

Toutefois, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'un projet d'ensemble.

➤ ARTICLE AUps-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les espaces de stockage, ainsi que les garages et annexes non intégrés au volume principal sont interdits.

➤ ARTICLE AUps-9 L'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

➤ Article AUps-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol des futures plateformes aménagées au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les installations techniques et autres superstructures (antennes, pylônes, panneaux photovoltaïques,...) en étant exclues.

En se référant aux secteurs indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les hauteurs maximales hors édifices techniques autorisées sont :

- 30 mètres pour les secteurs « Polyclinique » situés en zones AUps1a et AUps1b ;
- 15 mètres pour le secteur « Paramédical » en zone AUps2 ;
- 15 mètres pour le secteur « Services / Tertiaire » en zone AUps2.
- 15 mètres pour le secteur en zone AUps3.

➤ ARTICLE AUps-11 ASPECT EXTÉRIEUR

Le principe : l'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les pignons des constructions, des locaux techniques, des bâtiments annexes ou des locaux à

usage d'habitation doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement de la zone.

Les murets de pierre sèche sont à conserver et à entretenir.

Les clôtures ne devront pas constituer d'entrave au bon écoulement des eaux pluviales.

L'aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents utilisés sont soit des matériaux que l'on retrouve dans l'architecture locale, soit des matériaux contemporains intemporels et de qualité. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour le béton soigneusement coffré.

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la composition du volume de la construction. Elles sont intégrées au bâtiment et sont traitées dans la continuité du parti architectural.

Elles seront positionnées sur la façade des bâtiments sans pouvoir dépasser le niveau de l'acrotère ou de l'égout de toiture.

Les enseignes ne pourront se situer sur l'ensemble du portail en entrée de lot, ni sur les clôtures.

Les enseignes en surélévation de la toiture sont strictement interdites. De même l'implantation de panneaux publicitaires sur les parcelles n'est pas autorisée.

Les enseignes seront décrites dans la demande de permis de construire dont elles feront partie intégrante.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Une attention particulière devra être portée sur l'harmonie générale des constructions.

Le traitement des toitures est équivalent à une cinquième façade et doit intégrer tous les « accidents et contraintes techniques ».

Toutes les installations techniques (climatisation, alarme, ventilation, édicules divers...) seront traitées afin d'être parfaitement intégrées à la construction.

Les édicules seront habillés en façades et traités dans le même esprit que les façades principales.

Les gardes corps (accès des entreprises pour l'entretien des installations techniques, de la toiture...) seront décrits au permis de construire et feront l'objet d'un soin particulier pour leur insertion dans le paysage.

Energies Renouvelables :

Concernant les Panneaux Photovoltaïques, leurs supports devront s'intégrer à l'architecture des bâtiments dès la phase de conception.

Les autres énergies renouvelables uniquement liées aux bâtiments (chauffe-eau solaire, micro-éolien, ...) sont également autorisées sous réserves de s'intégrer à l'architecture des bâtiments dès la phase de conception.

Les dispositifs des énergies renouvelables devront en outre s'intégrer de manière à ne pas porter atteinte aux perspectives paysagères.

Locaux de stockage des ordures ménagères :

Les locaux de stockages des déchets, propres aux installations, sont obligatoirement intégrés aux bâtiments, ils font partie intégrante de la demande de permis de construire.

Une attention particulière doit être portée sur la qualité de ces locaux qui devront être en parfaite harmonie avec l'architecture et les matériaux utilisés en épiderme du bâtiment.

Murets techniques :

Les blocs réseaux (coffret gaz, coffret électrique, ...) et les boîtes aux lettres devront être en cohérence avec la composition architecturale. Ils sont traités dans la continuité du parti architectural.

L'intégration des blocs techniques dans un muret de pierres sèches est à privilégier.

Aires de stockage :

Lorsque l'activité réalisée nécessite la création de surface de stockage de matériaux, de matières premières etc., toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies par la réalisation de haies végétales persistantes ou de masques bâtis appropriés.

➤ ARTICLE AUps-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les équipements collectifs publics ou privés liés au fonctionnement du Pôle Santé, les places de stationnement devront être déterminées en fonction des besoins des établissements.

Pour les équipements hôteliers, il sera créé à minima 1 place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher affecté à un usage collectif (bar, restaurant...).

Pour les constructions à destination de bureau, il sera créé à minima 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, conformément à la loi SRU, la surface de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher.

Les aires de stationnement devront comporter des aménagements paysagers, selon un ratio d'un arbre planté pour 4 places de stationnement.

➤ ARTICLE AUps-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Essences :

L'ensemble des plantations de la zone devront être constitué d'essences rustiques, non allergènes et non invasives.

Les essences retenues ne devront pas présenter une sensibilité forte ou très forte vis-à-vis des incendies (caractère inflammable).

La distance minimale entre sujets ou par rapport aux constructions à tenir compte du développement adulte des végétaux.

Les Espèces à proscrire :

Les espèces arbustives présentant d'une part une très forte inflammabilité et d'autre part une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire.

Sont notamment déconseillées les espèces suivantes :

- Toutes les espèces du genre **cupressus** (Cyprès) : notamment le cupressus sempervirens et le cupressus arizonica, du genre thuya et tous les cultivars apparentés ;
- Toutes les espèces du genre **chamaecyparis** ;
- Toutes les espèces du genre **Juniperus** (Genévriers) : notamment le Juniperus oxycedrus, le Juniperus communis, le Juniperus sabina, le Juniperus Phoenicea et tous les cultivars apparentés ;
- Toutes les espèces des genres **Erica** et **Calluna** (Bruyères et Callune) ;
- Toutes les espèces du genre Acacia (Mimosas).

Surfaces non imperméabilisées

La perméabilité est la propriété d'un matériau, d'un sol ou d'une roche à se laisser traverser par un fluide ou par des éléments fins (poussières par ex.). Elle est définie généralement en termes de débit. Un coefficient de perméabilité permet de caractériser la perméabilité d'un sol sous l'effet d'un gradient hydraulique.

Les revêtements perméables ou semi-perméables seront priorisés pour le traitement des aires de stationnement, chaussées, aire de stockage en fonction de la nature des activités autorisées.

Il est également possible la mise en place de dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales tels que les toitures végétalisées, les noues aménagées, les tranchées drainantes/ infiltrantes, les revêtements poreux, les jardins de pluie.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre tous les 50 m². De plus, elles ne devront pas présenter un développement racinaire important.

Aires de stockage :

Dans le cas d'une aire de stockage méritant un traitement particulier, un masque végétal et/ou bâti devra être intégré au projet.

Haies végétales :

Les haies végétales sont autorisées. Toutefois, les essences fortement inflammables et invasives sont prosrites.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE AUps-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- ARTICLE AUps-15 OBLIGATIONS IMPOSEES" AUX" CONSTRUCTIONS,"TRAVAUX," INSTALLATIONS"ET"AMENAGEMENTS,"EN"MATIERE"DE"PERFORMANCES"ENERGETIQUES"ET"ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

- ARTICLE" AUps-16 : OBLIGATIONS" IMPOSEES" AUX" CONSTRUCTIONS," TRAVAUX," INSTALLATIONS"ET"AMENAGEMENTS,"EN"MATIERE"D'INFRASTRUCTURES"ET"RESEAUX"DE"COMMUNICATIONS"ELECTRONIQUES.

Non réglementé.



5ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
MONTREDON-DES
CORBIERES

MONTREDON-DES
CORBIERES LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Avril 2022	CREATION	CB	AF/YB	a
Nov. 2022	DOSSIER POUR APPROBATION	CB	AF/YB	b

3



BZ-09687

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

Commune de Montredon-des-Corbières

5^{ème} Modification du PLU

Règlement

Zone UE

Zone AUps

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mars 2022	Création	YB	

CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

UE

Caractère de la zone :

La zone UE recouvre les zones urbanisées à vocation économique, réservées aux établissements industriels et artisanaux, entrepôts ou dépôts et à l'extension des bâtiments existants même s'ils n'ont pas ce type d'activités.

La zone UE est en partie concernée par la zone inondable. Il convient de se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), du Rec de Veyret correspondant au type de risque de la zone (réglementation et plans en annexe du PLU).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

➤ ARTICLE UE -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments à usage d'habitation ;
- Les commerces exclusivement de détail à l'exception du cas mentionné à l'article UE2 et des commerces destinés à la vente des produits locaux ou régionaux-;
- Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les forages et puits de plus de trois mètres de profondeur ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment, la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ou par les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- En zone inondable, sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol autres que celles qui sont admises par le règlement du PPRi, correspondant au type de risque de la zone.

➤ ARTICLE UE-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les parcellaires expressément identifiés par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Zones d’activités – Plaine Nord / Plaine Sud » sont autorisés les commerces de détail dont le commerce de détail de carburants.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif sont autorisées dans l’ensemble de la zone, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l’arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d’emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l’enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essence le moins inflammable possible.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

➤ ARTICLE UE-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Toute création de voie doit permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les caractéristiques sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon Intérieur : 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 accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Aucun accès direct sur la RD6113 n'est autorisé.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'accéder et de faire demi-tour aisément et de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Largeur minimale des chaussées : 7m.

Largeur minimale des plateformes : 10 m.

Pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les voies devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle (partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- 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.

➤ ARTICLE UE-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

La défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

- 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 à la réglementation en vigueur :
 - Débit en eau minimum de 60m³/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 à la réglementation en vigueur :
 - 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.

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

Eaux usées

- ***eaux résiduaires industrielles :***

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que les effluents pré - épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré - traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

- ***eaux usées domestiques :*** pour les autres constructions autorisées sur la zone à usage d'habitation, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés (aires de circulation et de stationnement) doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

➤ ARTICLE UE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

➤ ARTICLE UE-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'édifier avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises des voies publiques. Hors agglomération, le recul minimal par rapport aux limites d'emprises des voies publiques est de 15 mètres.

En dehors des zones urbanisées, ce recul est porté à :

- 75 m au moins de l'axe de la RD6113 (article L111-6).
- 35 m au moins de l'axe de la RD613 pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

➤ ARTICLE UE-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum de 4 m minimum.

Toutefois, cette marge peut être réduite lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes seront imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

➤ ARTICLE UE-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Toutefois, des marges d'isolement seront imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

➤ ARTICLE UE-9 L'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

➤ ARTICLE UE-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). Non réglementé pour les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, tour d'essai, etc....

Au sein des parcellaires identifiées par l'OAP « Zones d'activités – Plaine Nord / Plaine Sud », la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à partir du terrain naturel.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

➤ ARTICLE UE-11 ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-27 de Code de l'Urbanisme).

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions, des locaux techniques, des bâtiments annexes ou des locaux à usage d'habitation doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD6113 et de la RD613.

Les clôtures devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement de la zone. Elles seront constituées de haies végétales d'essence variées ou de murs d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés de barreaudage en métal ou en bois et accompagnées de végétaux d'essences variées. Les clôtures en grillage ou en plastique devront être intégrées dans la végétation.

Dans tous les cas, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ ARTICLE UE-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires suffisantes pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules de livraison et de service, d'une part, et des véhicules personnels d'autre part.

Un plan de circulation et de stationnement dans la parcelle doit obligatoirement accompagner la demande de permis de construire.

Concernant les commerces de détail, le stationnement doit correspondre aux besoins liés à la capacité d'accueil de ceux-ci.

Le stationnement compte à minima :

- 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface vente excède 1000m² ;
- 3 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 1000m².

Par ailleurs, le stationnement doit répondre à la législation en vigueur rappelée ci-après :

Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Aussi, les dispositions de l'article L.111-19 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

➤ ARTICLE UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties non construites non utiles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre non utile ou de surface de stationnement.

Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement de haute tige.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE UE-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

- ARTICLE UE-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

- ARTICLE UE-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

AUps

Caractère de la Zone :

La zone AU Pôle Santé (AUps) correspond au secteur situé en limite communale ouest, à proximité du Pech du Perry, au sud de la RD6113.

Cette zone a vocation d'accueillir la construction d'un « Pôle Santé » (Polyclinique, laboratoires d'analyses, cabinets médicaux, centre d'imagerie médicale, zone tertiaire/services et tout équipement et annexes fonctionnelles contribuant au fonctionnement du Pôle Santé). Elle est donc réservée aux installations hospitalières, à des cliniques, ou aux équipements à caractère médico-social, paramédical, d'enseignement réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, permis groupés) ou d'opérations de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

Toutefois, elle peut également accueillir des activités de bureaux, de services ou d'utilité publique compatibles avec la destination de la zone du Pôle Santé.

Elle se compose de deux secteurs, à savoir :

- Le secteur AUps1 : il est destiné à l'aménagement de la zone et des constructions relatives aux cliniques, aux consultations médicales associées et à tout équipement nécessaire au bon fonctionnement de celles-ci.

Il se compose de deux sous-secteurs, à savoir :

- o Un sous-secteur AUps1a relatif aux aménagements nécessaires à la zone, à la clinique initiale, la crèche et les consultations médicales. Il est immédiatement constructible ;
 - o Un sous-secteur AUps1b relatif à la zone prévue pour l'extension éventuelle future de la clinique. Il ne pourra accueillir des constructions qu'après apport de solutions quant à l'augmentation de capacité de production en eau potable évoquée au paragraphe « diagnostic des réseaux existants ».
- Le secteur AUps2 : il est destiné aux autres constructions et aménagements de la zone (secteur paramédical, de service, tertiaire). Il ne pourra accueillir des constructions qu'après apport de solutions quant à l'augmentation de capacité de production en eau potable évoquée au paragraphe « diagnostic des réseaux existants ».

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

➤ ARTICLE AUps -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones AUps1 et AUps2, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'aménagement de terrains de campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts de toute nature sont interdits sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone comme cela est précisé à l'article 2 ;
- Plus largement, toutes les utilisations et occupations du sol non admises à l'article 2.

➤ ARTICLE AUps-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises toutes constructions et utilisations répondant au caractère du Pôle Santé, et non expressément interdit à l'article 1 :

- La construction d'équipements collectifs publics ou privés liés au fonctionnement du Pôle Santé (cliniques, constructions médicales et paramédicales...) ;
- La construction de locaux annexes, d'installations, d'infrastructures, ainsi que tout aménagement ou extension nécessaires au fonctionnement du Pôle Santé ;
- Les constructions de locaux annexes répondant aux besoins générés par le Pôle Santé (logements de fonction, crèches, locaux de formation...) ;

- Les constructions à usage de bureaux, de restauration, de petits commerces, de services et d'usage hôtelier sous réserve de compatibilité avec la destination de la zone du Pôle Santé ;
- Les constructions accueillant des entreprises de fabrication et d'assemblage de matériel et de produits en lien avec la santé et annexe, les laboratoires d'analyse et de recherche.
- Les équipements publics, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- Les constructions à usage de commerce, sous réserve de compatibilité avec la destination du Pôle Santé ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des nappes, sans porter atteinte à la qualité du site ;
- Les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement ;
- Les aires de stationnement ;
- Les aires de stockage liées aux activités du Pôle Santé et sous réserve d'être intégrée dans les volumes bâtis des constructions ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumise à déclaration ou autorisation à condition :
 - o Qu'elles correspondent aux besoins du Pôle Santé ;
 - o Que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone ;
 - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Dans la partie de la zone affectée par le bruit de la RD6113, les constructions devront respecter la réglementation en matière d'isolation acoustique ;
- Les extensions mesurées des bâtiments sous réserve d'être en continuité de ce dernier, de respecter l'architecture de base du bâtiment et d'être en cohérence avec la qualité architecturale de la zone.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2014143-0006) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essence le moins inflammable possible.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

➤ ARTICLE AUps-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, le terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile. L'accès principal au Pôle Santé devra se faire depuis la RD6113, par le futur giratoire aménagé, soumis à validation du Conseil Général et de la DDTM. Tout autre accès non aménagé depuis la RD est interdit. Il sera également desservi par des voies internes.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (poids lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, transport en commun) de faire demi-tour aisément.

Rayon de braquage : 14,5 mètres.

Toute création de voie doit permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les caractéristiques sont :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon Intérieur : 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%.

En aggravation, les voies et accès devant 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. Cette dernière est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 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.

➤ ARTICLE AUps-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Le sous-secteur AUps1a est immédiatement constructible car les bilans de consommation à horizon 2016 confirment que la disponibilité de la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins de cette zone.

En revanche, les sous-secteurs AUps1b et AUps2 ne pourront être rendus constructibles que lorsque des travaux de renforcement des ressources permettront de garantir un potentiel de distribution suffisant pour assurer les besoins des équipements prévus dans ces sous-secteurs.

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires non ménagères est soumis à leur traitement préalable, et une convention sera établie avec le maître d'ouvrage du réseau.

Risque Inondation - Eaux pluviales

La maîtrise du risque d'inondation sur le secteur implique la réalisation de travaux d'aménagements hydrauliques comportant la création de zones d'expansion de crue le long du réseau hydrographique et de la RD6113.

L'aménagement de la zone ne pourra démarrer qu'après la réalisation complète de ces travaux hydrauliques. Aucun aménagement ne devra perturber le fonctionnement de ces zones en particulier les franchissements piétons ou véhicules qui devront garantir la transparence hydraulique en toutes circonstances.

- Dans les sous-secteurs AUps1a et AUps1b :

L'imperméabilisation par macro-lots sera autorisée jusqu'à 60 % au global sans disposition particulière de stockage. On entend par surface imperméabilisée toute surface non couverte par un espace vert. Au-delà de 60 % d'imperméabilisation l'aménageur aura l'obligation de créer au sein du secteur un ou plusieurs dispositifs de rétention dimensionnés à minima sur la base d'un ratio de 100 l/m² imperméabilisé (bassin paysager, noue paysagère, chaussée réservoir).

- Dans le secteur AUps2 :

L'imperméabilisation par macro-lots sera autorisée jusqu'à 65 % au global sans disposition particulière de stockage. On entend par surface imperméabilisée toute surface non couverte par un espace vert. Au-delà de 65 % d'imperméabilisation l'aménageur aura l'obligation de créer au sein du secteur un ou plusieurs dispositifs de rétention dimensionnés à minima sur la base d'un ratio de 100 l/m² imperméabilisé (bassin paysager, noue paysagère, chaussée réservoir).

Chacun des secteurs constructibles sera équipé d'un réseau de collecte d'eaux pluviales desservant l'ensemble des lots et dimensionné à minima sur l'occurrence décennale sans mise en charge du réseau. Ce réseau sera raccordé sur le bassin de rétention public prévu à cet effet. La totalité des eaux pluviales de toiture, de voirie y compris d'accès et de toutes surfaces imperméabilisées sera raccordée sur le réseau interne du secteur. Les activités susceptibles de présenter un risque accidentel de rejet de pollution via le réseau pluvial seront équipées d'un dispositif de confinement adapté.

L'aménagement de chacun des secteurs constructibles devra garantir, en préservant les personnes et les biens, l'évacuation complète des eaux pluviales lors d'un événement pluvieux exceptionnel (jusqu'à l'occurrence centennale). Le ruissellement non capté par le réseau pluvial devra pouvoir s'écouler vers le bassin de rétention public soit par ruissellement sur la voirie interne soit par des transparences hydrauliques aménagées au sein des lots.

Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

➤ ARTICLE AUps-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

➤ ARTICLE AUps-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'édifier avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites d'emprises actuelles ou projetées des voies publiques.

Pour toutes constructions, le recul est porté à 75 m au moins de l'axe de la chaussée de la RD6113.

Dans cette bande de recul le stationnement y est interdit et les cheminements doux sont à privilégier.

Toutefois, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'un projet d'ensemble.

➤ ARTICLE AUps-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum égal 3 mètres ou en mitoyenneté.

Toutefois, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'un projet d'ensemble.

➤ ARTICLE AUps-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les espaces de stockage, ainsi que les garages et annexes non intégrés au volume principal sont interdits.

➤ ARTICLE AUps-9 L'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

➤ Article AUps-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol des futures plateformes aménagées au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les installations techniques et autres superstructures (antennes, pylônes, panneaux photovoltaïques...) en étant exclues.

En se référant aux secteurs indiqués dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les hauteurs maximales hors édifices techniques autorisées sont :

- 30 mètres pour les secteurs « Polyclinique » situés en zones AUps1a et AUps1b ;
- 15 mètres pour le secteur « Paramédical » en zone AUps2 ;
- 15 mètres pour le secteur « Services / Tertiaire » en zone AUps2.

➤ ARTICLE AUps-11ASPECT EXTERIEUR

Le principe : l'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer une parfaite intégration dans le paysage urbain, nonobstant l'extension, adjonctions, modifications des constructions existantes qui devront s'harmoniser avec le corps du bâti principal du bâtiment existant.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les pignons des constructions, des locaux techniques, des bâtiments annexes ou des locaux à usage d'habitation doivent être traités avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Clôtures :

Les clôtures devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement de la zone.

Les murets de pierre sèche sont à conserver et à entretenir.

Les clôtures ne devront pas constituer d'entrave au bon écoulement des eaux pluviales.

L'aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents utilisés sont soit des matériaux que l'on retrouve dans l'architecture locale, soit des matériaux contemporains intemporels et de qualité. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit sauf pour le béton soigneusement coffré.

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la composition du volume de la construction. Elles sont intégrées au bâtiment et sont traitées dans la continuité du parti architectural.

Elles seront positionnées sur la façade des bâtiments sans pouvoir dépasser le niveau de l'acrotère ou de l'égout de toiture.

Les enseignes ne pourront se situer sur l'ensemble du portail en entrée de lot, ni sur les clôtures.

Les enseignes en surélévation de la toiture sont strictement interdites. De même l'implantation de panneaux publicitaires sur les parcelles n'est pas autorisée.

Les enseignes seront décrites dans la demande de permis de construire dont elles feront partie intégrante.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Une attention particulière devra être portée sur l'harmonie générale des constructions.

Le traitement des toitures est équivalent à une cinquième façade et doit intégrer tous les « accidents et contraintes techniques ».

Toutes les installations techniques (climatisation, alarme, ventilation, édicules divers...) seront traitées afin d'être parfaitement intégrées à la construction.

Les édicules seront habillés en façades et traités dans le même esprit que les façades principales.

Les gardes corps (accès des entreprises pour l'entretien des installations techniques, de la toiture...) seront décrits au permis de construire et feront l'objet d'un soin particulier pour leur insertion dans le paysage.

Energies Renouvelables :

Concernant les Panneaux Photovoltaïques, leurs supports devront s'intégrer à l'architecture des bâtiments dès la phase de conception.

Les autres énergies renouvelables uniquement liées aux bâtiments (chauffe-eau solaire, micro-éolien, ...) sont également autorisées sous

réserves de s'intégrer à l'architecture des bâtiments dès la phase de conception.

Les dispositifs des énergies renouvelables devront en outre s'intégrer de manière à ne pas porter atteinte aux perspectives paysagères.

Locaux de stockage des ordures ménagères :

Les locaux de stockages des déchets, propres aux installations, sont obligatoirement intégrés aux bâtiments, ils font partie intégrante de la demande de permis de construire.

Une attention particulière doit être portée sur la qualité de ces locaux qui devront être en parfaite harmonie avec l'architecture et les matériaux utilisés en épiderme du bâtiment.

Murets techniques :

Les blocs réseaux (coffret gaz, coffret électrique, ...) et les boîtes aux lettres devront être en cohérence avec la composition architecturale. Ils sont traités dans la continuité du parti architectural.

L'intégration des blocs techniques dans un muret de pierres sèches est à privilégier.

➤ ARTICLE AUps-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les équipements collectifs publics ou privés liés au fonctionnement du Pôle Santé, les places de stationnement devront être déterminées en fonction des besoins des établissements.

Pour les équipements hôteliers, il sera créé à minima 1 place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de surface de plancher affecté à un usage collectif (bar, restaurant...).

Pour les constructions à destination de bureau, il sera créé à minima 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, conformément à la loi SRU, la surface de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher.

Les aires de stationnement devront comporter des aménagements paysagers, selon un ratio d'un arbre planté pour 4 places de stationnement.

➤ ARTICLE AUps-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Essences :

L'ensemble des plantations de la zone devront être constitué d'essences rustiques, non allergènes et non invasives.

Les essences retenues ne devront pas présenter une sensibilité forte ou très forte vis-à-vis des incendies (caractère inflammable).

La distance minimale entre sujets ou par rapport aux constructions à tenir compte du développement adulte des végétaux.

Les Espèces à proscrire :

Les espèces arbustives présentant d'une part une très forte inflammabilité et d'autre part une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire.

Sont notamment déconseillées les espèces suivantes :

- Toutes les espèces du genre **cupressus** (Cyprès) : notamment le cupressus sempervirens et le cupressus arizonica, du genre thuya et tous les cultivars apparentés ;
- Toutes les espèces du genre **chamaecyparis** ;
- Toutes les espèces du genre **Juniperus** (Genévriers) : notamment le Juniperus oxycedrus, le Juniperus communis, le Juniperus sabina, le Juniperus Phoenicea et tous les cultivars apparentés ;
- Toutes les espèces des genres **Erica** et **Calluna** (Bruyères et Callune) ;
- Toutes les espèces du genre Acacia (Mimosas).

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre tous les 50 m². De plus, elles ne devront pas présenter un développement racinaire important.

Haies végétales :

Les haies végétales sont autorisées. Toutefois, les essences fortement inflammables et invasives sont prosrites.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE AUps-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

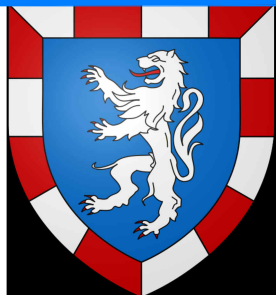
Non réglementé.

- ARTICLE AUps-15 OBLIGATIONS IMPOSEES" AUX" CONSTRUCTIONS,"TRAVAUX," INSTALLATIONS"ET"AMENAGEMENTS,"EN"MATIERE"DE"PERFORMANCES"ENERGETIQUES"ET"ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

- ARTICLE" AUps-16 : OBLIGATIONS" IMPOSEES" AUX" CONSTRUCTIONS," TRAVAUX," INSTALLATIONS"ET"AMENAGEMENTS,"EN"MATIERE"D'INFRASTRUCTURES"ET"RESEAUX"DE"COMMUNICATIONS"ELECTRONIQUES.

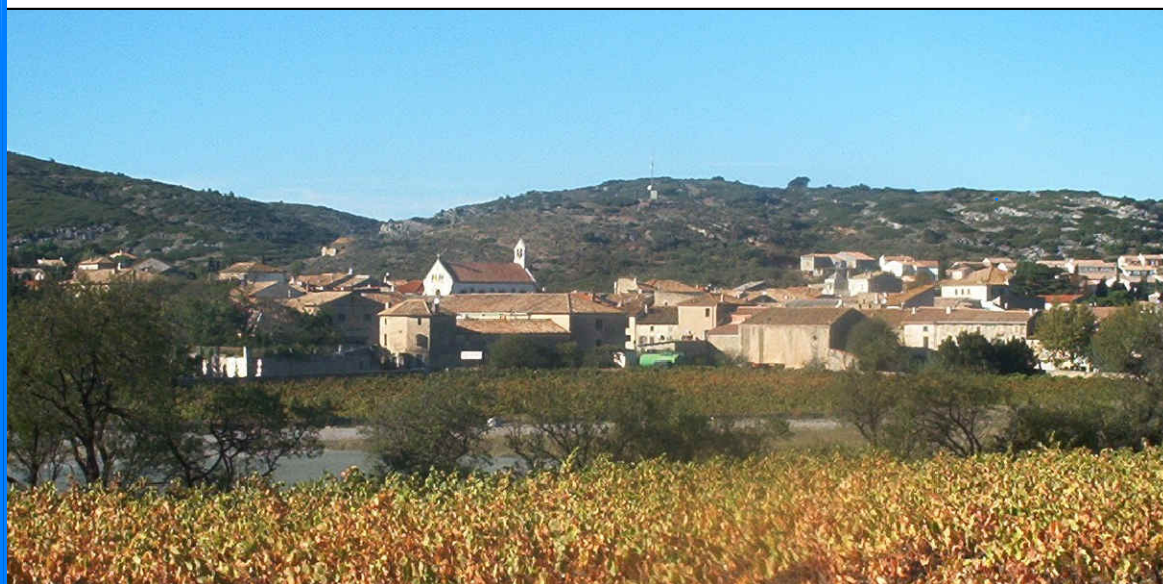
Non réglementé.



DEPARTEMENT DE
L'AUDE
COMMUNE DE MONTREDON DES
CORBIERES

4

4ème MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT
APRES MODIFICATION DU PLU

Maître d'ouvrage :
MONTREDON DES
CORBIERES
le :

Signature :

Avril 2020	Création	CB	AF/JA	a
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU

1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX
Tél : 04-67-09-26-10



BZ-08480

H:\Affaires\Montredon des corbières\BZ-08480
4ème modification de PLU
16-AVP-Permis-Autorisations

DEPARTEMENT DE L'AUDE

—

COMMUNE DE MONTREDON DES CORBIERES

—

4^{ème} MODIFICATION DU PLU

—

REGLEMENT ZONE UC APRES MODIFICATION

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC recouvre les zones urbanisées récentes, à caractère résidentiel dominant et de faible densité. Les constructions sont édifiées essentiellement en ordre discontinu et en retrait vis-à-vis des voies.

La zone UC comprend deux secteurs :

- Le secteur UCa correspondant aux constructions édifiées en surplomb du village
- Le secteur UCr destiné à l'accueil de la résidence autonomie, en continuité de l'EHPAD

La zone UC est concernée -à la marge- par la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du Rec de Veyret. Sur ces espaces, il convient de se reporter à la réglementation définie par le PPRi correspondant au type de risque de la zone (réglementation et plans en annexe du présent dossier de PLU).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC – 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute installation soumise à déclaration ou autorisation, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article UA-2 suivant
- Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal, générant des nuisances olfactives, sonores ou visuelles inacceptables pour le voisinage et à ce titre incompatible avec la vie de la zone
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les forages et puits de plus de trois mètres de profondeur ;
- Toutes les utilisations et occupations du sol interdites en raison de la présence des périmètres de protection autour du forage d'alimentation en eau potable de Montredon des-Corbières ;
- En zone inondable, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRi correspondant au type de risque de la zone.
- Toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.
- En UCa sont interdites de surcroît les constructions à usage industriel, agricole, entrepôts commerciaux, parc de stationnement, lotissement à usage d'activités.

- En UCr sont interdites toute construction, installations et utilisations des sols non liées à l'exploitation et au fonctionnement de la résidence autonomie.

ARTICLE UC – 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de risques ou de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- et qu'elles soient liées à une activité existante ou qu'elle corresponde à des besoins nécessaires à la vie ou la commodité de la zone ou de la ville.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (deux maximum) accès direct sur rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'accéder et de faire demi-tour aisément.

Largeur minimale des chaussées roulantes : 5 m

Largeur minimale des plateformes : 8 m.

Lorsqu'une voie ne peut desservir plus de trois constructions, la largeur de chaussée peut être ramenée à 3 m et la largeur de plateforme peut être ramenée à 4 m.

Dans le cas de voies à sens unique : la largeur minimale de la chaussée peut être ramenée à 3 m et la largeur minimale des plateformes n'est pas réglementée (elle dépend de la topographie des lieux).

ARTICLE UC-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, suffisant et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés (aires de circulation et de stationnement) doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées. Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Le long de la RN 113 : avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la route, en dehors des zones urbanisées (article L111-1-4).
- Le long des RD69 et de la future déviation du village : avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'emprises des voies, avec un minimum de 15 m par rapport à l'axe de la route.
- Le long des autres voies (voies de desserte des quartiers) :
 - soit avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites d'emprises des voies ;
 - soit à l'alignement des limites d'emprise des voies ;
 - soit à l'alignement d'une construction existante voisine, dans un souci de cohérence urbaine ;
 - des implantations autres peuvent être admises pour les voies internes, dans le cadre d'opération d'ensemble et de lotissement, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UC-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées :

- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum de 3 m ;
- soit en limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées ou pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,80 m.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UC-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC-9 L'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

Les constructions seront édifiées au niveau du terrain naturel, afin d'utiliser et d'épouser le relief. Les murs de soutènement seront limités à 1,5 mètre.

En secteur UCr : la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder trois étages au-dessus du rez de chaussée.

ARTICLE UC-11 ASPECT EXTERIEUR

« Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-27 de Code de l'urbanisme).

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

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Dans ce cas, l'enduit sera de type rustique et dans les tons de pierre, selon un nuancier disponible en mairie.

Les constructions devront être couvertes en tuiles de type tuiles canal vieillies. La pente des toitures ne devra pas excéder 30 %. Les toitures en terrasse sont autorisées. Dans le secteur UCa, les terrasses seront autorisées à condition qu'elles soient sensiblement végétalisées.

Ces règles ne devront toutefois pas faire obstacle à l'innovation architecturale, si celle-ci s'inscrit en cohérence et en harmonie avec le site.

Les clôtures seront constituées de murs (pierre ou enduits), de barreaudage en métal ou en bois, ou encore de végétaux d'essences variées.

Pour être autorisées, les clôtures plastiques ou en grillage devront être intégrées dans la végétation.

Les clôtures constituées de murs de pierre de pays seront privilégiées. Les haies végétales mono spécifiques de cupressacées (thuyas, cyprès...) sont fortement déconseillées.

La hauteur totale hors tout des clôtures est limitée à 2 m, la hauteur des murs pleins est limitée à 1 mètre.

En secteur UCr, sont autorisées les toitures terrasses. Les matériaux seront en maçonnerie traditionnelle avec enduit monocouche. Les éléments de modénatures architecturale et le traitement des balcons seront en béton.

ARTICLE UC-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements locatifs, où est exigé une place de stationnement par multiple de 60m² de surface plancher hors œuvre nette.
- Sur les parcelles ayant un accès sur les voies à sens unique dont la largeur de plateforme est inférieure à 7 m, deux places de stationnement privatives « non closes », soit ouvertes sur la voie, seront aménagées par logement créé.
- Pour les commerces, la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les services, les entreprises artisanales : 45% de la surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les établissements d'accueil de personnes âgées dépendantes, **ainsi qu'au sein du secteur UCr** la surface affectée au stationnement est au moins égale, à une place de stationnement pour 4 lits.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

2. Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en secteur UCa.

Les espaces compris entre la limite privée et l'alignement des voies doivent être paysagés et entretenus.

Les alignements d'arbres de haute tige existants seront préservés. Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC -14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas de division de terrain bâti, la surface de plancher constructible résiduelle est calculée en tenant compte du bâti existant à la date d'approbation du PLU.

SECTION IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UC-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

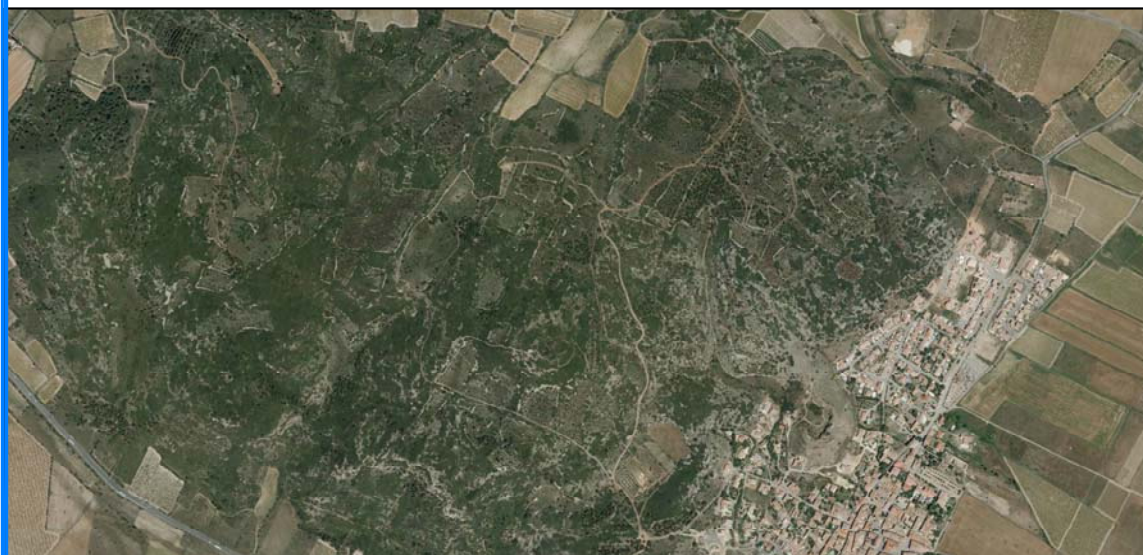
Non réglementé.



DEPARTEMENT DE
L'AUDE
COMMUNE DE MONTREDON DES
CORBIERES

3

1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Maître d'ouvrage :
MONTREDON DES
CORBIERES
**Montredon des
Corbières le :**

Signature :

Jun 2016		CB	AF	b
Janv. 2016	CREATION	CB	AF	a
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU

1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX

Tél : 04-67-09-26-10

Fax : 04-67-09-26-19

Email : gaxieu.34@wanadoo.fr



BZ-05978

H:\Affaires\Montredon des Corbières \BZ-05978
1ère Modification simplifiée

DEPARTEMENT DE L'AUDE
Commune de
Montredon-des-Corbières

PLU

Plan Local d'Urbanisme



III - REGLEMENT

PLU approuvé par DCM du 17 mars 2004

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	P 3 - 10
---------------------------------------	-----------------

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 11
---	-------------

Chapitre I Zone UA	12 - 18
------------------------	---------

Chapitre IV Zone UY	32 - 35
------------------------	---------

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P 36
---	-------------

Chapitre V Zone AU	37 - 43
------------------------	---------

Chapitre VI Zone AUE	44 - 52
-------------------------	---------

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	P 62
--	-------------

Chapitre VIII Zone A	63 -70
------------------------	--------

Chapitre IX Zone N	71 - 76
-----------------------	---------

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montredon au titre de l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme, qui énonce que le plan local d'urbanisme (PLU) couvre " l'intégralité du territoire de la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé".

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - Conformément aux dispositions de l'Article R. 111-1 du code de l'urbanisme, « les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu » à l'exception des articles R.111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-26 et R. 111-27".
- 2 - Les articles L.101-1, L.424-1, L.102-13, L.104-1, L.113-1, L.121-23 et L.123-24, L.421-4, R.121-24 du code de l'urbanisme et portant sur les principes du droit de l'urbanisme.
- 3 - L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme : Le PLU doit "être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, du plan de déplacements urbains, du programme local de l'habitat et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes".
- 4 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées en annexe du PLU (plans et liste des servitudes d'utilité publique). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
- 5 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou autres législations concernant (s'il y a lieu) :
 - Les ZAC,
 - Le droit de préemption,
 - Les ZAD existantes,
 - Les DUP,
 - Les PAE en cours/ PUP
- 6 - La Loi d'Orientation sur la Ville du 19 juillet 1991.
- 7 - Les dispositions du décret du 11 février 1976 du Code de la Voirie Routière concernant la publicité le long de l'autoroute.
- 8 - Les dispositions de la Loi du 2 septembre 1941 validée par l'ordonnance n°59 997 du 13 septembre 1945, de l'Article R 111-3 du Code de l'Urbanisme et du décret n° 86 19 2

du 5 février 1986 portant sur la conservation du patrimoine archéologique. Ainsi, que les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive.

9- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et décret d'application n° 77-1133 du 21 septembre 1977). Les dispositions transitoires définies à l'article 44 du décret sont rappelées ci-après :

"A titre transitoire, la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes résultant du décret du 20 mai 1953 modifié constitue la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement prévue à l'article 2 de la loi du 12 juillet 1976".

"Pour l'application de l'alinéa précédent, les établissements dangereux, insalubres ou incommodes de 1° et 2° classes sont les installations soumises à autorisation, et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes de 3° classe sont les installations soumises à déclaration..."

10- Les dispositions du schéma d'assainissement communal (loi du 3 janvier 1992 sur l'eau) qui constitue le document de référence pour imposer des prescriptions en matière d'assainissement, avec lequel le PLU est compatible. Le schéma délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif. Une annexe sanitaire, avec les plans du schéma d'assainissement, est intégrée au présent dossier de PLU.

11- Les dispositions de l'article L.111-6 de la loi n°95.101 du 02 février 1995 (relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier ») concernent la route nationale 113, à la traversée du territoire communal, où : *« en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.*

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'adapte pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. »

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire est divisé en quatre catégories de zones délimitées sur les documents graphiques, conformément à l'article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme : *"le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section. "*

1 - Les zones urbaines, équipées et immédiatement constructibles :

L'article R. 151-18 du code de l'urbanisme stipule que *" peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".*

- **Les zones urbaines, dites zones « U »**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :
 - **Zone UA**, zone urbaine la plus dense correspondant au noyau villageois le plus ancien, à vocation d'habitat, d'activités, de services et de commerce ;
 - **Zone UC**, zone urbaine peu dense, correspondant aux extensions récentes, à dominante d'habitat. Elle comprend un sous secteur UCa ;
 - **Zone UE**, zone urbaine à vocation économique située de part et d'autre de la RN113.
 - **Zone UY**, correspondant au domaine public ferroviaire.

2 - Les zones insuffisamment ou non équipées, où la commune n'a aucune obligation a priori :

- ❖ **Les zones à urbaniser, dites zones « AU »**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III. Il s'agit de zones d'urbanisation future (anciennes zones NA du POS). L'article R. 151-20 indique que " Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation".

On distingue :

Les zones à dominante résidentielle, AU, comprenant :

- **Les secteurs AUa** : zones à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble, de densité moyenne, admettant 1 étage. On distingue 2 sous secteurs : **AUa1** (1^{er} temps) et **AUa2** (2^d temps).
- **Les secteurs Aub** : zones à urbaniser sous forme d'opération individuelle ou d'ensemble, de faible densité et de faible hauteur (un demi-étage).
- **Les secteurs AUc** : zones à urbaniser sous forme d'opération individuelle ou d'ensemble, de densité moyenne et admettant un étage.
- **La zone AUps** : réservée aux installations hospitalières, à des cliniques, ou aux équipements à caractère médico-social, paramédical, d'enseignement réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, permis groupés) ou d'opérations de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement. La zone AUps se compose de deux secteurs :
 - o AUps1 relatif aux aménagements nécessaires à la zone, à la clinique initiale, la crèche et les consultations médicales. Il est immédiatement constructible ;
 - o AUps2 : il est destiné aux autres constructions et aménagements de la zone (secteur paramédical, de service, tertiaire). Il ne pourra accueillir des constructions qu'après apport de solutions quant à l'alimentation de capacité de production en eau potable évoquée au paragraphe « diagnostic des réseaux existants » ;

Les zones à dominante économique : AUE, comprenant trois sous secteurs : **AUE1** (1^{er} temps) et **AUE2** (2^d temps) et **AUEt**, pour les activités économiques tertiaires.

❖ **Les zones à protéger**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont :

- **Les zones agricoles, dites zones « A »**. Conformément à l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme : *"peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Conformément à l'article R. 151-11 du même code « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

La zone A correspond à la zone agricole de la commune. Elle comporte un sous secteur **A1**, correspondant à un écart agricole.

- **Les zones naturelles, dites zones « N »**. Conformément à l'article R. 151-24 « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, 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 notamment d'expansion des crues* ».

Les zones naturelles ont été étendues pour intégrer les espaces de la commune dépendant du régime forestier.

La zone N comprend différents sous secteurs :

- **Nre** correspond au périmètre d'accueil de stations radioélectriques.
- **Nr** correspond à l'ancienne carrière du Rouc, qui sera réhabilitée en espace vert de la commune.
- **Ng** : zone réservée à des aménagements liés aux loisirs, dans le cadre d'un plan d'ensemble ;
- **Ns** : zone réservée aux aménagements hydrauliques liés à l'urbanisation de la Combe des Cauqueillères et pouvant accueillir des équipements sportifs et de loisirs (stade).

Le Plan Local d'Urbanisme comprend **des emplacements réservés** et **des espaces boisés classés** qui font l'objet d'une signalisation sur les documents graphiques du PLU.

Article 4 Adaptations mineures

Selon l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, *"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"*.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 Rappels réglementaires

Outre le régime du permis de construire (articles L et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification de clôtures (articles R.421-2 et R421-12).
- Les installations et travaux divers (articles R.421-19) tels que :
 - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
 - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur supérieure à 2 mètres.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités dans les documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisations préalables, en application des articles L.311 et L.312 du code forestier, quel que soit le zonage du Plan Local d'Urbanisme et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés.
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping - caravaning (articles R444-1 à 4 du CU).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R.421-23 du CU).
- La démolition de tout ou partie de bâtiment dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les Sites délimités sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (articles R.425-18 du Code de l'Urbanisme).

- Les piscines non couvertes.

Article 6 Dispositions diverses

Dans toutes les zones, peut être autorisé, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, fluviales ou liées au transport aérien.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Article 7 Risques naturels

Risques d'inondation : La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du bassin versant du Rec de Veyret. L'enveloppe de la zone inondable est reportée sur les plans de zonage. Il convient, pour chaque zone concernée par le risque d'inondation, de se reporter au règlement et aux plans réglementaires du PPRI, annexé au dossier de PLU.

Chaque règlement de zone comporte un corps de règles en 4 sections et 16 articles :

Article Caractère de la zone

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Accès et voirie

Article 4 Desserte par les réseaux (eau, assainissements, électricité,...)

Article 5 Caractéristiques des terrains (formes, surfaces,...)

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

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords

Article 12 Stationnement

Article 13 Espaces libres et plantations

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

SECTION IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I :

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

Caractère de la zone :

La zone UA est la zone urbaine la plus ancienne et la plus dense constituant le centre du village. Les constructions sont édifiées pour la plupart en ordre continu et à l'alignement des voies publiques. Elle comprend essentiellement de l'habitat mais aussi des services et activités diverses.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute installation soumise à déclaration ou autorisation, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article UA-2 suivant.
- Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal, générant des nuisances olfactives, sonores ou visuelles inacceptables pour le voisinage et qui sont à ce titre incompatibles avec la vie de la zone.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Toutes les utilisations et occupations du sol interdites en raison de la présence des périmètres de protection autour du forage d'alimentation en eau potable de Montredon-des-Corbières.

ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des risques ou des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- et qu'elles soient liées à une activité existante.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'a ménagé un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Des caractéristiques minimales sont requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Il s'agit des caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 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%.

De plus, et en aggravation, 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. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- 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.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (deux maximum) accès direct sur rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

2. Voirie

La création des voies publiques ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable suffisant et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés (telles les aires de circulation et de stationnement) doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

5. 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.

- **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.

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

»

ARTICLE UA - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA - 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et des espaces publics ;
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes, dans un souci de cohérence urbaine.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UA - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes.
- aux aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à une distance des limites séparatives inférieures à trois mètres, entraînant ou non un changement de destination. Toutefois, ces aménagements et extensions de constructions existantes ne seront admis qu'à condition que leur réalisation n'entraîne pas une diminution du retrait déjà existant par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UA - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA – 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

Toutefois, toute construction peut atteindre la hauteur du bâtiment qui lui est mitoyen, si celle-ci est supérieure.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

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

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Dans ce cas, l'enduit sera de type rustique et de couleur pierre, selon un nuancier disponible en mairie. Le revêtement des façades et des murets doit être d'une tonalité semblable à celle des immeubles existants.

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover, qu'elles soient en pierre de taille, en terre cuite, en bois ou en fer (châsses, encadrement d'ouvertures, poutres et galandages, menuiseries et balcons, corniches, corbeaux, gardes corps) devront être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les couvertures des toitures sont en tuiles canal vieilles. Les terrasses partielles pourront être autorisées à condition qu'elles se situent à un niveau au moins au-dessous de la couverture, qu'elles soient accessibles et qu'elles aient une surface sensiblement inférieure à la surface de la couverture. La pente des toitures ne devra pas excéder 30 %.

Les clôtures seront constituées de murs (pierre ou enduit), de barreaudage en métal ou en bois, ou encore de végétaux d'essences variées. Leur matériau et leur forme s'harmoniseront avec celles des parcelles voisines et le paysage de la zone. Pour être autorisées, les clôtures en plastique ou en grillage seront intégrées dans la végétation.

ARTICLE UA-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé 1 place de stationnement par logement créé ou par multiple de 60m² de surface plancher hors œuvre nette si la surface de plancher est supérieure à 150m².

2- Modalités d'application

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Prévention des incendies de forêt :

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage. »

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

**ARTICLE UA-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA -16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

UY

Caractère de la zone

La zone UY est la zone affectée au domaine public ferroviaire.

La zone UY est comprise dans la zone inondable. Elle est soumise aux dispositions réglementaires de la zone Ri3 du PPRI.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article UY 2.

ARTICLE UY-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve des dispositions énoncées le PPRI dans le règlement de la zone Ri3 :

- les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements publics ferroviaires.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-3 ACCES ET VOIRIES

1) Accès :

L'accès à la voirie peut être direct ou aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2) Voirie :

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un dégagement permettant aux véhicules de tourner.

ARTICLE UY-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau :

Toute construction nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable.

2) Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les eaux pluviales, le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. Les dispositifs doivent être mis en place pour garantir le libre écoulement sans stagnation.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

3) Electricité – télécommunication

Le raccordement aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doit être installé en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UY-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle (y compris les annexes) devra être implantée à 9 mètres minimum de l'axe des voies publiques avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UY-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UY-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faite ne pourra excéder 9 mètres hors tout. Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les impératifs de techniques ferroviaires ou technologiques.

ARTICLE UY-11 ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-27 de Code de l'urbanisme).

Les constructions devront être couvertes en tuiles de type tuiles canal ou similaires. Les façades secondaires devront être traitées de la même manière que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les clôtures, par leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte à la sécurité de circulations routières et ferroviaire, ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UY-12 STATIONNEMENT

Il doit être prévu des aires de stationnement suffisantes pour permettre la manœuvre des véhicules de livraison et de service, d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part. Ces aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.

ARTICLE UY-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UY-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UY-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

AU

Caractère de la zone et des sous zones :

La zone AU regroupe les zones à urbaniser de la commune, qui sont peu ou pas équipées, et sont destinées à une urbanisation future à usage principal d'habitat. Il est possible d'y implanter des équipements, services et commerces. On distingue :

- **Le secteur Aua**, comprend les zones à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, etc.), de densité moyenne, admettant 1 étage.

On distingue 2 sous secteurs :

- **AUa1** : urbanisation dans un premier temps : Cauqueillères centre ; Le Fournas centre.
- **AUa2** : urbanisation dans un second temps, lorsque le besoin s'en fera sentir : Cauqueillères bas ; Le Fournas bas.
- **Le secteur Aub** : comprend les zones à urbaniser sous forme d'opération individuelle ou d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, etc.), de faible densité et de faible hauteur (Rez de Chaussée et un demi-étage en terrasse suivant le relief).
- **Le secteur AUc**, comprend les zones à urbaniser sous forme d'opération individuelle ou d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, etc.), de densité moyenne et admettant un étage (Le Fournas haut, le Rouc, le four à chaux, bas du cimetière).

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

ARTICLE AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions non autorisées dans le cadre de la mise en place de la participation pour voiries et réseaux.
- En Aua, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine, ZAC...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article AU-2 suivant ;
- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal qui présentent pour leur voisinage des nuisances olfactives, sonores ou visuelles inacceptables pour le voisinage et à ce titre incompatibles avec la vie de la zone ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les campings et caravanings (les terrains de stationnements de caravanes, comme le stationnement des caravanes isolées) ;
- Les forages et puits de plus de 3 m de profondeur ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Tout dépôt de détrit, d'engrais et produits de traitement en quantité plus que suffisante, déversement d'eaux usées, de vinasses, d'huiles ou d'épandage de fumier ;
- Toutes les utilisations et occupations du sol interdites en raison de la présence des périmètres de protection autour du forage d'alimentation en eau potable de Montredon-des-Corbières ;
- Toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 m par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires.

ARTICLE AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dont l'implantation n'entraîne pas pour leur voisinage de risques ou de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ; que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU-3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et éviter la destruction de murets de pierres ou l'abatage d'arbres. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le stationnement.

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'accéder et de faire demi-tour aisément.

Largeur minimale des chaussées : 5 m

Largeur minimale des plateformes : 8 m.

Lorsqu'une voie ne peut desservir plus de trois constructions, la largeur de chaussée peut être ramenée à 3 m et la largeur de plateforme peut être ramenée à 4 m.

Dans le cas de voies à sens unique : la largeur minimale de la chaussée peut être ramenée à 3 m et la largeur minimale des plateformes n'est pas réglementée (elle dépend de la topographie des lieux).

ARTICLE AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, suffisant, conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines suffisantes et conformes.

3. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales de ce réseau, conformément à l'aménagement de la zone.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'aménagement de sa parcelle, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4. Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Le long de la RN 113 : avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la route, en dehors des zones urbanisées (article L111-1-4).
- Le long des RD69 et de la future déviation du village : avec un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie, et de 15 m minimum par rapport à l'axe de la route.
- Le long des autres voies (voies de desserte des quartiers) :
 - avec un recul minimal de 3 m par rapport aux emprises des voies ;
 - ou à l'alignement de l'emprise des voies ;
 - ou à l'alignement d'une construction existante voisine, dans un souci de cohérence urbaine ;
 - des implantations autres peuvent être admises pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

ARTICLE AU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées :

- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum de 3 m ;
- soit en limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées, pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,80 m.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

ARTICLE AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE S PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront édifiées au niveau du terrain naturel, afin d'utiliser et d'épouser le relief. Les murs de soutènement seront limités à 1,5 mètres.

En secteur AUa et AUc, la hauteur maximale autorisée ne peut excéder un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1).

En secteur AUb, la hauteur maximale autorisée est un demi étage au dessus du rez-de-chaussée.

ARTICLE AU-11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de

plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Dans ce cas, l'enduit sera de type rustique et dans les tons de pierre, selon un nuancier disponible en mairie.

Les constructions seront couvertes de tuiles canal vieilles. La pente des toitures ne devra pas excéder 30 %. Les toitures en terrasse sont autorisées. Dans le secteur AUa et AUb, les terrasses seront autorisées à condition qu'elles soient sensiblement végétalisées.

Ces règles ne devront toutefois pas faire obstacle à l'innovation architecturale, si celle-ci s'inscrit en cohérence et en harmonie avec le site.

Les clôtures seront constituées de murs (pierre ou enduits), de barreaudage en métal ou en bois, ou encore de végétaux d'essences variées. Pour être autorisées, les clôtures plastiques ou en grillage devront être intégrées dans la végétation.

Les clôtures constituées de murs de pierre de pays seront privilégiées.

Les haies végétales mono spécifiques de cupressacées (thuyas, cyprès...) sont fortement déconseillées.

La hauteur totale hors tout des clôtures est limitée à 2 m, la hauteur des murs pleins est limitée à 1 m.

Les murets de pierre sèche et les murs de soutènement des terrasses existants sont à conserver et à entretenir.

ARTICLE AU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement, sauf pour les logements locatifs, où est exigé une place de stationnement par multiple de 60m² de surface plancher hors œuvre nette ;
- Sur les parcelles ayant un accès sur les voies à sens unique dont la largeur de plateforme est inférieure à 7 m, deux places de stationnement privées « non closes », soit ouvertes sur la voie, seront aménagées par logement créé.
- Pour les commerces, la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les services, les entreprises artisanales : 45% de la surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes d'essence locale doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces compris entre la limite privée et l'alignement des voies doivent être paysagés (plantations d'arbustes, plantes grimpantes, graminées d'essences variées...) et entretenus.

Les alignements d'arbres de haute tige existants seront préservés. Les abords des voies principales existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AU-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE

AUE

Caractère de la zone :

La zone AUE recouvre les zones à urbaniser à vocation économique, réservées aux établissements industriels et artisanaux, entrepôts ou dépôts et à l'extension de bâtiments existants même s'ils n'ont pas ce type d'activités.

La zone AUE comprend deux sous-secteurs situés au sud de la RD6113 :

- AUE1, qui pourra être urbanisé à court terme et dont l'aménagement est réalisé sous forme de ZAC ;
- AUE2, qui sera urbanisé dans un second temps.

Le secteur AUEt est réservé aux activités tertiaires **et/ou artisanales**.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de ceux visés à l'article AUE-2 suivant ;
- Les commerces exclusivement de détail à l'exception des commerces destinés à la vente des produits locaux ou régionaux, hormis en AUE1;
- En AUE1, les commerces de détail dont la surface de vente couverte est supérieure à 400 m².
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Toutes les utilisations et occupations du sol risquant de polluer la ressource en eau du sous-sol ;

- Dans la zone AUEt, les constructions qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article AUE-2 suivant ;
- En AUE1i, toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celle nécessaires à la réalisation d'aménagement paysagers, de stationnement, d'infrastructures routières, de réseaux ou d'installations techniques publiques.

ARTICLE AUE-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone AUEt, seuls sont autorisés les bâtiments d'activités tertiaires et artisanales.
- Sur l'ensemble des zones urbanisées, sont admis les bâtiments à usage d'habitation destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de ses établissements ou des services généraux.
- En AUE1, les nouveaux bâtiments à usage d'habitation peuvent être admis dans toutes les zones AUE, à condition d'être limités à 30% de la surface plancher de l'activité, d'être intégré dans la volumétrie du bâtiment et de ne pas dépasser 100 m² de surface plancher.
- En AUE1, les activités sont autorisées à condition que leur implantation et leur exploitation ne génèrent pas de nuisances sonores, visuelles, olfactives ou autres incompatibles avec la sécurité, la salubrité publique et la proximité des habitations.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'a ménagé un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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

Aucun nouvel accès supplémentaire direct sur la RD6113 et la RD613 n'est autorisé.

Voirie

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (poids-lourds) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Largeur minimale des chaussées : 7m.

Largeur minimale des plateformes : 10 m.

En AUE1, il n'est pas fixé de largeur minimale. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

ARTICLE AUE- 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux usées

Sauf en AUE1:

- eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. L'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

- eaux usées domestiques : pour les autres constructions autorisées sur la zone à usage d'habitation, le raccordement au réseau public est obligatoire.

En AUE1, toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les effluents ne correspondant pas aux normes en vigueur nécessiteront d'être pré-épurés.

Eaux pluviales

Sauf en AUE1:

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés (aires de circulation et de stationnement) doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne

doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

En AUE1 :

Les aménagements réalisés sur les parcelles doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, et dans tous les cas lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE AUE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUE-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'édifier avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites d'emprises actuelles ou projetées des voies publiques, avec un minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies.

Ce recul est porté à 30 m au moins de l'axe de la chaussée de la RD6113.

En bordure de la RD613, les constructions doivent être implantées à l'alignement, à 25 m de l'axe de la RD613.

ARTICLE AUE-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum de 4 m minimum, sauf en AUE1, où le retrait minimum est porté à 5 m.

Toutefois, cette marge peut être réduite lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

ARTICLE AUE-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Toutefois, des marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

En AUE1:

Les constructions non contiguës édifiées sur une même propriété sont distantes les unes des autres de 5 m minimum.

Toutefois, cette marge peut être réduite lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

ARTICLE AUE-9 L'EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

En AUE1, le Coefficient d'emprise au sol (CES) est limité à 0.50.

Article AUE-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). Non réglementé pour les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, tour d'essai, etc...

En secteur AUEt, un étage au-dessus du rez-de-chaussée est autorisé sur les parties basses et un demi-étage, en épousant la pente du relief, sur les versants.

En AUE1, la hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder 12 m, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère du toit terrasse, sauf pour les bâtiments bordant la RD613, où la hauteur maximale est limitée à 8 m.

Non réglementé pour les installations techniques telles que cheminée, château d'eau, tour d'essai, etc...

ARTICLE AUE-11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 (article R. 111-27 de Code de l'urbanisme).

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les façades latérales et postérieures des constructions, des locaux techniques, des bâtiments annexes ou des locaux à usage d'habitation doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RN113 et de la RD613.

Les clôtures devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement de la zone. Elles seront constituées de haies végétales d'essences variées ou de murs d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés de barreaudage en métal ou en bois et accompagnées de végétaux d'essences variées. Les clôtures en grillage ou en plastique devront être intégrées dans la végétation. Les murets de pierre sèche sont à conserver et à entretenir.

Dans tous les cas, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

En AUE1, est imposé de surcroît :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

L'aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents utilisés sont soit des matériaux que l'on retrouve dans l'architecture traditionnelle locale, soit des matériaux modernes et de qualité respectant les couleurs et tonalités des matériaux locaux pour les couleurs claires (enduits ocres, couleur "pierre du pays").

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les matériaux véhiculant une "image industrielle" tels que :

- le béton, banché, poli, grésé, lasuré, ...
- l'acier en bardage, cassette, ...
- le métal déployé, ...
- le verre,

Sont autorisés accompagnés de matériaux locaux du type pierre du pays, matériaux à enduire, revêtement bois,...

Les teintes utilisées devront s'intégrer au site : les couleurs vives et le blanc ne sont autorisés que sur de très petites surfaces.

Une plus grande liberté est laissée aux tonalités foncées sous condition qu'elles restent mates.

Traitement des façades :

L'ensemble des façades fait l'objet d'un traitement architectural soigné. Les murs pignons, s'ils existent, seront traités comme des façades à part entière. Des redents, retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture... Ces éléments restent en rapport avec l'échelle de la construction. Le traitement des ouvertures doit participer à la composition des façades.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la composition et au volume du bâtiment.

Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade.

Toitures :

Les toitures doivent être composées comme une façade à part entière.

Toute utilisation de bac acier galvanisé, de couleur claire et/ou réfléchissant la lumière est interdite.

Les toitures seront :

- soit traditionnelles reprenant les principes de l'architecture locale,
- soit modernes utilisant des matériaux de qualité et de couleur foncée et mate.

La pente des toitures ne peut dépasser 30 %.

Clôtures :

Les clôtures, si elles existent, seront constituées de haies végétales d'essence variées ou de murs d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés de barreaudage de type treillis soudé.

En limite séparative, les clôtures, si elles existent, seront au minimum doublées d'une haie végétale.

ARTICLE AUE-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires suffisantes pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules de livraison et de service, d'une part, et des véhicules personnels d'autre part.

Un plan de circulation et de stationnement dans la parcelle doit obligatoirement accompagner la demande de permis de construire.

En AUE1 :

Pour les habitations admises sur la zone, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions et établissements d'activités, il est exigé une place de stationnement par 100 m² de surface hors œuvre nette de la construction, sans que le nombre de places exigées puisse être inférieur à deux.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant

toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

Le stationnement est interdit devant les façades des constructions donnant sur la RD 613.

ARTICLE AUE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties non construites non utiles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre non utile ou 4 places de stationnement (de type pins parasols, pins sylvestres, cyprès d'essences variées à l'image de la végétation des Corbières).

En zone AUEt, les arbres d'essence locale présents sur la zone seront privilégiés : amandiers, fruitiers (cerisier, pruniers), oliviers....

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en secteur AUEt.

En AUE1 :

- Les abords de la RD613 et de la RD6113 doivent être plantés d'arbres d'alignement de haute tige.
- Les abords de la voie principale reportée au plan seront bordés au minimum d'un alignement d'arbres de hautes tiges.
- Une bande de plantation de 10 m, incluant les fossés d'écoulement des eaux, sera créée aux abords du parc d'activités.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les aires de stockage extérieures doivent être situées à l'arrière des bâtiments en cœur d'îlot.

Exception pour les parcelles situées le long de la RD613 : le stockage et le stationnement sont interdits devant les bâtiments côté RD613 ; ils doivent se faire à l'arrière des bâtiments, du côté de la voie de desserte de la parcelle.

- Les espaces non utilisés pour le stationnement ou le stockage devront être plantés à raison d'un arbre de hautes tiges minimum pour 200 m². Ils devront représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle.
- Les arbres tiges devront au minimum présenter une force 16/18 à la plantation et appartenir à une palette végétale d'essences présentes localement.
- Les clôtures sont systématiquement doublées d'une haie en limite séparative.
- Les haies d'essences mono spécifiques sont interdites.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AUE-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUE-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES et NATURELLES

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE



Caractère de la zone :

Art. R. 151-22 " Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La zone A correspondant à la zone agricole de la commune comprend un sous-secteur : A1, correspondant à un écart agricole.

Sont repérés au document graphique, selon la légende, les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial soumis aux dispositions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone agricole est concernée par la zone inondable. Sur ces espaces, il convient de se reporter au règlement Ri3 du PPRI du Rec de Veyret.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les lotissements de toutes nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension de bâtiments qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article A-2.
- L'aménagement des constructions existantes qui entraîne un changement d'affectation, sauf aux conditions fixées à l'article A-2.
- Les dépôts de véhicules.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, ainsi que les stations-service, sauf dans les conditions fixées à l'article A-2.
- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels et administratifs ou les équipements d'utilité publique qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article A-2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements des sols qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article A-2.

- La construction de parkings, le stationnement des caravanes ou campeurs, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article A-2.
- Le rejet d'eaux usées industrielles, les rejets d'assainissement collectif ou individuels, les rejets d'eaux pluviales, l'épandage de fumier, les engrais et produits de cultures en quantité qui dépassent les quantités suffisantes et tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- Toutes les utilisations et occupations du sol interdites en raison de la présence des périmètres de protection autour du forage d'alimentation en eau potable de Montredon-des-Corbières ;
- En zone inondable, sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol autres que celles qui sont autorisées par le règlement Ri3 du PPRI.

ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations ou utilisations du sol ci-après, à condition qu'elles répondent aux conditions du règlement sanitaire départemental pour leur desserte par un système d'assainissement des eaux usées, ainsi qu'aux conditions normales d'accès et de sécurité :

- Les constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole : bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les logements de fonction en secteur A1 uniquement ;
- L'extension limitée à 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et l'aménagement des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation.
- Le changement d'affectation des bâtiments existants est toutefois autorisé à condition qu'il s'agisse d'activités nécessaires à l'exploitation ou d'opérations visant à créer des gîtes ruraux dans des bâtiments existants.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments agricoles existants d'intérêt architectural ou patrimonial repérés sur les plans de zonage, pour des occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles, sans extension au-delà des murs extérieurs et à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole
- Les installations et dépôts classés ou non, directement liés et nécessaires à l'activité agricole, ou à toute utilisation du sol autorisée sur la zone, et ne rejetant pas des produits toxiques ou insalubres ;

- Les carrières constituant une extension en continuité des carrières existantes et en exploitation en limite de commune sous réserve de la prise en compte de l'environnement et des paysages conformément aux règles en vigueur.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A-3 ACCES ET VOIRIE

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections de toutes routes nationales et chemins départementaux désignés sur les plans. Dans tous les cas des carrefours ou voiries existantes à aménager et liés aux constructions autorisées, ils pourront être effectués en accord avec la collectivité publique concernée et exclusivement aux frais du pétitionnaire.

Les nouveaux accès sont interdits sur la RD 613 et la RD 6113.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie. Des caractéristiques minimales sont requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Il s'agit des caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 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%.

De plus, et en aggravation, 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. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- 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.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

2. Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Largeur minimum de la chaussée :

- pour 1 à 2 constructions 3,5 m
- pour 3 constructions et plus 5 m
- pour les aménagements induisant une forte fréquentation, la voirie devra être adaptée à l'opération projetée, en accord avec les services concernés.

ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute extension de construction ou toute nouvelle construction ne pourra être autorisée que si elle est alimentée en eau potable par branchement au réseau public de distribution suffisant, conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

2. Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformes aux règlements sanitaires sur des fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des toutes constructions ou installations et d'aire imperméabilisées doivent être conduites dans des dispositifs prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

4. 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.

- **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.

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

Les projets d'installations éoliennes et solaires devront respecter la réglementation en vigueur (notamment la norme UTE C 15-712).

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

En Ag : pour être constructible, l'assiette foncière minimale du terrain est de 1 hectare.

ARTICLE A-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113, hormis les utilisations et occupations du sol autorisées à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme ;
- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions à partir de l'axe de la RD 613.
- 15 mètres pour des constructions à partir de l'axe des autres RD.
- 10 mètres à partir de l'axe des autres voies sauf s'il existe une construction déjà implantée à l'alignement ou à une distance moindre, dans ce cas la nouvelle construction pourra s'implanter avec le même recul que le bâtiment préexistant.

ARTICLE A-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG D'UNE VOIE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est limitée à un étage au-dessus du rez-de-chaussée.

S'il existe des constructions limitrophes préexistantes, la construction autorisée pourra s'aligner sur celle-ci.

La hauteur hors tout des bâtiments agricoles (silos, hangars, granges...) ne peut en aucun cas dépasser 15 mètres et sous réserve d'une bonne insertion architecturale (volumétrie, aspect extérieur...).

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Au vu de la qualité des sites et des paysages, un soin tout particulier devra être apporté au traitement architectural des constructions autorisées dans le respect des sites et des constructions préexistantes.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Dans ce cas, l'enduit sera de type rustique et dans les tons de pierre, selon un nuancier disponible en mairie.

Les constructions devront privilégier les tuiles de type « tuiles canal ». La pente des toitures ne devra pas excéder 30 %.

Les clôtures seront constituées de murs (pierre ou enduits), de barreaudage en métal ou en bois, ou encore de végétaux d'essences variées. La hauteur pleine sera de 1 m maximum. Pour être autorisées, les clôtures plastiques ou en grillage devront être intégrées dans la végétation. Les clôtures constituées de murs de pierre de pays seront privilégiées.

Les murets de pierre sèche et les murs de soutènement des terrasses existants sont à conserver et à entretenir.

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique, est interdite.

ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes doivent être préservées.

Prévention des incendies de forêt :

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage. »

Les projets d'installations éoliennes et solaires devront respecter l'arrêté préfectoral lié aux projets situés en zones à risque feux de forêt.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IX REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE



Caractère de la zone :

Art. R. 151-24 " Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 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 notamment d'expansion des crues ».

Art L.151-11 « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles se sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » peuvent être autorisées dans les zones naturelles et forestières.

La zone N regroupe les zones naturelles du territoire et est destinée à assurer la sauvegarde de sites naturels, paysages et écosystèmes.

Elle comprend différents sous-secteurs :

- Le secteur Nr correspond au relief du Rouc, qui abritait une ancienne carrière et fera l'objet d'une réhabilitation, et au secteur de la station d'épuration.
- Le secteur Nre permet l'implantation des stations radioélectriques.
- Le secteur Ng, est réservé à des aménagements liés aux loisirs, dans le cadre d'un plan d'ensemble : terrain de camping-carravanning, parc résidentiel de loisirs, habitations légères de loisirs.
- Le secteur Ns, est réservé aux aménagements hydrauliques liés à l'urbanisation de la combe des Cauqueillères ainsi qu'à des équipements sportifs et de loisirs de la commune (stade).

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

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article N-2 sont interdites.

ARTICLE N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions dans toutes les zones N :

- L'extension limitée à 20% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et l'aménagement des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation.

- Le changement d'affectation des bâtiments existants est toutefois autorisé à condition qu'il s'agisse d'opérations visant à créer des gîtes ruraux dans des bâtiments existants.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations ou utilisation du sol autorisées sur la zone.

Sont admis de surcroît en zone Nr :

- Le remblayage avec des matériaux inertes et la réhabilitation du site.

Sont admis de surcroît en zone Nre, et uniquement en Nre :

- L'implantation de station radioélectrique.

Sont admis de surcroît en zone Ns :

- les aménagements hydrauliques, les terrains de sports et de loisirs de la commune, avec les équipements et installations nécessaires à leur fonctionnement.

Sont admis de surcroît en zone Ng :

- les constructions d'équipements collectifs liés aux loisirs et nécessaires au bon fonctionnement de la zone, tels les constructions à usage hôtelier, commercial, d'animation et de loisirs sportifs ;
- les constructions pour l'hébergement léger de loisirs ne sont autorisées que dans le cadre de terrains spécialement aménagés à cet usage ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions admises dans la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIE

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 (pour les seules constructions autorisées au titre de l'article N-2).

Non réglementé en Nr.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie. Des caractéristiques minimales sont requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Il s'agit des caractéristiques d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 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%.

De plus, et en aggravation, 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. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- 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.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAU

Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau public d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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.

- **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.

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

Les projets d'installations éoliennes et solaires devront respecter la réglementation en vigueur (notamment la norme UTE C 15-712).

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Retrait des constructions autorisées fixé à :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 6113 (article L111-6 du Code de l'Urbanisme). Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

- 35 mètres minimum pour les habitations et 25 m pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD 613.

- 15 mètres minimum de l'axe des autres RD.

Non réglementé pour les autres voies.

ARTICLE N-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG D'UNE VOIE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-27 de Code de l'urbanisme).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Dans ce cas, l'enduit sera de type rustique et dans les tons de pierre, selon un nuancier disponible en mairie.

Les constructions seront couvertes de tuiles type tuiles canal. La pente des toitures ne devra pas excéder 30 %.

Les clôtures seront constituées de murs (pierre ou enduits), de barreaudage en métal ou en bois, ou encore de végétaux d'essences variées. La hauteur pleine sera de 1 m maximum. Pour être autorisées, les clôtures plastiques ou en grillage devront être intégrées dans la végétation. Les clôtures constituées de murs de pierre de pays seront privilégiées.

Les murets de pierre sèche et les murs de soutènement des terrasses existants sont à conserver et à entretenir.

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Prévention des incendies de forêt :

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage. »

Les projets d'installations éoliennes et solaires devront respecter l'arrêté préfectoral lié aux projets situés en zones à risque feux de forêt.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.