



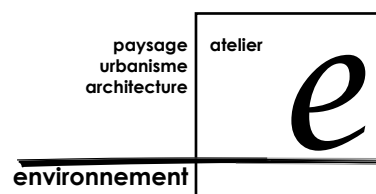
Commune de Conilhac-Corbières

(Aude)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Règlement

Elaboration PLU	8-06-2005	30-08-2007	28-11-2007	25-04-2008	N°5
Elaboration POS		3-07-1985	5-07-1985	14-04-1986	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Conilhac-Corbières (Aude)

Règlement

Table des matières

Titre I – Dispositions Générales	3
Titre II – Dispositions applicables aux Zones Urbaines	9
Chapitre I - Zone Uba	10
Chapitre II - Zone Ufb	15
Chapitre III - Zone Uep	20
Chapitre IV - Zone Um	24
Chapitre V - Zone Uza	30
Titre III – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future	35
Chapitre I - Zone AU	36
Chapitre II - Zone AUep	43
Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Agricoles	49
Chapitre I - Zone A	50
Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles	55
Chapitre I - Zone N	56
Annexes au Règlement : Annexe 1	62
Schémas de principe des clôtures : Annexe 2	64
Principes d'implantation des constructions neuves : Annexe 3	66
Terrasses en centre ancien	66

Titre I – Dispositions Générales

Article 1 - Champ Territorial d'Application

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

Article 2 - Portée respective du Règlement à l'Égard des autres Législations relatives à l'Occupation des Sols

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-5, R. 111-15 ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

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

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

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

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

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

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

Article 3 - Division du Territoire en Zones

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

1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles

Zone **Uba** : correspondant au bourg

Zone **Ufb** : correspondant au faubourg

Zone **Uep** : réservée à des zones d'équipements publics

Zone **Um** : correspondant à une urbanisation mixte à dominante d'habitation

Zone **Uza** : correspondant à la zone d'activités

2. Les zones d'urbanisation future

Zone **AU** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles, sous forme d'opérations d'ensemble.

Zone **AUep** : réservée à de futurs équipements publics

Zone **AUza** : réservée à une zone future d'activités après modification du PLU

3. Les zones agricoles

Zone **A** protégée en raison de leur potentiel agricole et les secteurs **Ap** protégé en raison de son potentiel agricole et de son intérêt paysager particulier lié à son utilisation agricole, **Aa** réservé au activités de l'aérodrome, et **Ae** permettant l'implantation de centrale éolienne ou photovoltaïque

4. Les zones naturelles

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages et le secteur **Nh** correspondant à des zones naturelles habitées

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

Article 4 - Les secteurs de protection particulière

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

Article 5 - Adaptations mineures

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

Article 6 - Rappels réglementaires

Outre le régime propre aux constructions (articles L. 431-1, et R. 431-1 et suivants nouveaux, du Code de l'Urbanisme) et aux aménagements (articles R.441-1 et suivants nouveaux, du code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- les constructions nouvelles définies aux articles R421-9 à R 421-12 nouveaux, du code de l'urbanisme :

- les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés;

- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R 111-32 et dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés;

- Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres;

- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

- Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable;

- Dans les secteurs sauvegardés, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les parcs nationaux : les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur et les murs, quelle que soit leur hauteur.

- Les clôtures situées dans un secteur sauvegardé ou une ZPPAUP, dans un site inscrit ou classé, dans les secteurs délimités par le PLU et dans les secteurs où l'établissement public a décidé de les soumettre à déclaration.

- les travaux sur de l'existant définis à l'article R 421-17 nouveau, du code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas déjà soumis au permis de construire (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires) et les changements de destination des constructions existantes :

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R*. 123-9, pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

- Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
 - Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
 - Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.
- les travaux d'aménagements définis aux articles R 421-23, R 421-24 et R 421-25 nouveaux, du code de l'urbanisme:
- Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
 - Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R**. 421-19 ;
 - L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
 - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
 - Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager;
 - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi no 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
 - Les aires d'accueil des gens du voyage;
 - Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de

modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant;

- Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'oeuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité.

- le stationnement de caravanes, de résidence mobile (sauf gens du voyage) ou la mise à disposition de terrain pour les campeurs, en dehors d'un terrain de camping, plus de trois mois dans l'année, consécutifs ou non (article R 421-23 nouveau du code de l'urbanisme);

- tous les lotissements, même ceux qui ne sont pas soumis à permis d'aménager (article R 421-23 nouveau du code de l'urbanisme);

- la démolition de tout ou partie de bâtiments sur l'ensemble du territoire (article R.430-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Article 7 - Les sanctions

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

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).

- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.

- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

Article 8 - Dispositions diverses

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

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Titre II – Dispositions applicables aux Zones Urbaines

Chapitre I - Zone Uba

Caractère de la zone :

Elle recouvre le centre du village où les constructions ont été réalisées en ordre continu le long des voies de circulation.

La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère et la mixité des fonctions.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uba 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt.
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, non liées à l'activité agricole.

Article Uba 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

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

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Uba 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibili-

tés d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants.

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

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

Article Uba 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité.

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

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit justifier d'une couverture de défense contre l'incendie assurée par des bouches ou des poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum 60m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- 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 (tel de grands établissements publics) seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article Uba 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

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

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique est obligatoirement l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Article Uba 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est soit l'alignement, soit un retrait d'au moins trois mètres.

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

Non réglementée.

Article Uba 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Uba 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot.

Article Uba 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Seuls pourront être déposés les éléments ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

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

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

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent

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

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

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

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

La toiture est obligatoirement en pente, en tuile canal de terre cuite.

Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture.

Les terrasses ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur le domaine public.

Sur les limites séparatives, les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Article Uba 12 - Stationnement des Véhicules

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

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

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

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface hors oeuvre nette affectée à la vente (SHON) ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt cinq mètres carrés de surface hors-oeuvre nette (SHON) ;
- habitat : une place par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé. .

Article Uba 13 - Espaces libres et Plantations

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

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Uba 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre II - Zone Ufb

Caractère de la zone :

Elle recouvre les extensions du village de la période du 19^e siècle où les constructions ont été réalisées en ordre continu le long des voies de circulation, mais légèrement moins dense que le centre ancien.

La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère et la mixité des fonctions.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Ufb 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt.
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, non liées à l'activité agricole.

Article Ufb 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

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

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Ufb 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la

sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants.

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

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

Article Ufb 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité.

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

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit justifier d'une couverture de défense contre l'incendie assurée par des bouches ou des poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum 60m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- 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 (tel de grands établissements publics) seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article Ufb 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

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

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

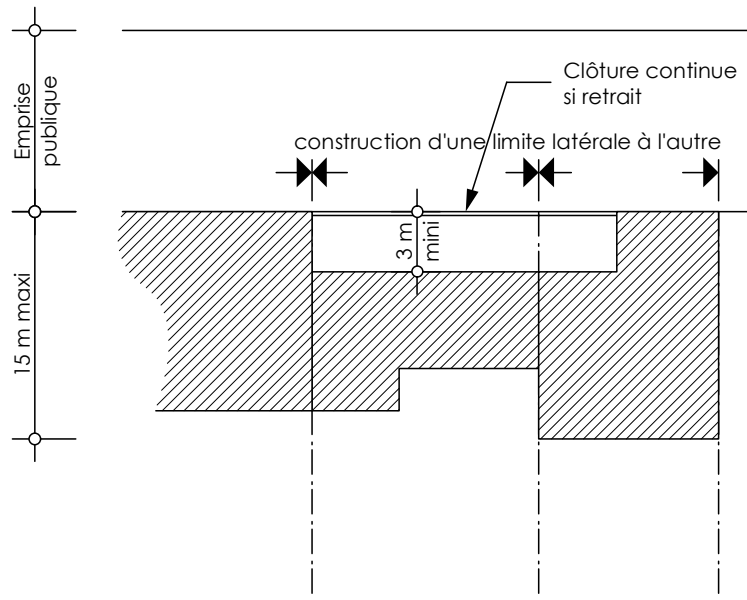
Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, dans l'alignement, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, est obligatoire. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser deux mètres.

Article Ufb 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les voies privées sont assimilables aux limites séparatives.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est soit l'alignement, soit un retrait d'au moins trois mètres.

Schéma explicatif des articles Ufb 6 et Ufb 7



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

Non réglementée.

Article Ufb 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Ufb 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot.

Article Ufb 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

Seuls pourront être déposés les éléments ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

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

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

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

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

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

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

La toiture est obligatoirement en pente, en tuile canal de terre cuite.

Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture.

Les terrasses ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les blocs de climatiseurs sont interdits en façade donnant sur le domaine public. Sur les limites séparatives, les murs de clôtures ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Article Ufb 12 - Stationnement des Véhicules

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

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

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

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface hors oeuvre nette affectée à la vente (SHON) ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt cinq mètres carrés de surface hors-oeuvre nette (SHON) ;
- habitat : une place par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé. .

Article Ufb 13 - Espaces libres et Plantations

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

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Ufb 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre III - Zone Uep

Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à des équipements publics. Elle comprend des équipements de type :

- équipements liés aux réseaux : château d'eau et station d'épuration
- le cimetière.

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En Uep, sont interdites les constructions non liés aux équipements publics :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- d'habitat ;
- de bureaux ;
- de commerces et d'hôtellerie ;
- d'artisanat ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article Uep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

En Uep sont autorisés les constructions et installation liées et nécessaires au équipements publics (équipements liés aux réseaux, équipements de loisirs, cimetière) mais aussi les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

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

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Uep 3 - Accès et Voirie

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

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

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

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

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

Article Uep 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

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

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit justifier d'une couverture de défense contre l'incendie assurée par des bouches ou des poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum 60m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- 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 (tel de grands établissements publics) seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article Uep 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

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

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

Article Uep 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

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

Non réglementée.

Article Uep 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Uep 10 - Hauteur des Constructions

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

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel est fixée à huit mètres.

Article Uep 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

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

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Sauf pour le cimetière, en limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3 annexe 1 du présent règlement) :

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

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

Sauf pour le cimetière, en limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b annexe 1 du présent règlement) :

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

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe. Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Pour le cimetière, les clôtures sont obligatoirement constituées d'un mur plein de deux mètres.

Article Uep 12 - Stationnement des Véhicules

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

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

Article Uep 13 - Espaces libres et Plantations

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

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

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

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

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Uep 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementés

Chapitre IV - Zone Um

Caractère de la zone :

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

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.
Une partie de la zone est touchée par le risque de feu de forêt.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Um 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

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

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, non liées à l'activité agricole.

Article Um 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

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

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Um 3 - Accès et Voirie

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

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

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

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

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

Article Um 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf si le schéma d'assainissement prévoit la possibilité d'assainissement autonome.

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

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

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit justifier d'une couverture de défense contre l'incendie assurée par des bouches ou des poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum 60m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- 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 (tel de grands établissements publics) seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

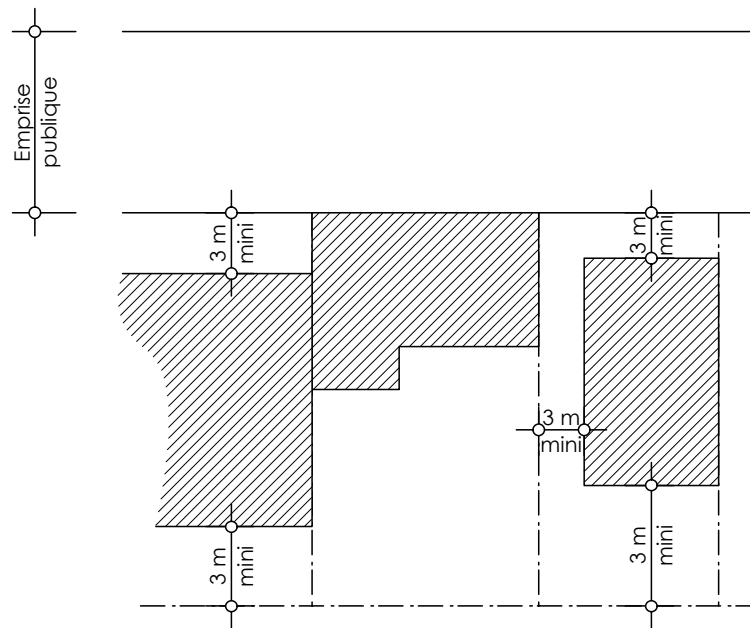
Article Um 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

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

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

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



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

Article Um 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

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

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

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

Non réglementée.

Article Um 9 - Emprise au Sol

non règlementée.

Article Um 10 - Hauteur des Constructions

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- douze mètres pour l'habitat collectif,
- huit mètres pour l'habitat et les autres occupations du sol,
- trois mètres cinquante pour les annexes.

Pour les bâtiments existants dont la hauteur actuelle est supérieure à la règle, la demande ne peut pas avoir pour objet d'aggraver les conditions de non conformité, mais la hauteur existante peut être conservée.

Article Um 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

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

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

Article Um 12 - Stationnement des Véhicules

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

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

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

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface hors oeuvre nette affectée à la vente (SHON) ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt cinq mètres carrés de surface hors-oeuvre nette (SHON) ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

Article Um 13 - Espaces libres et Plantations

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

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres (les différents types de clôtures sont représentés graphiquement en annexe1).

En limite sur voie,elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe 1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solutions 2a et 2b, annexe 1),
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou

grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe 1).
Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe 1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b, annexe 1),
- soit d'un mur plein de 2 mètres (solution 5, annexe 1),
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe 1).

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

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Um 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre V - Zone Uza

Caractère de la zone :

Elle concerne une zone d'activité destinée à l'industrie, l'artisanat, le commerce et les services.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uza 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autre que celles admises dans l'article 2
- les constructions à destination d'industrie
- L'ouverture de carrière
- les installations légères de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres

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

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Uza 3 - Accès et Voirie

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

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

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

Les accès sur une voie sont aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur au moins vingt cinq mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès et à partir du point

de cet axe situé à trois mètres du bord de la voie.

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

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

Article Uza 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Selon les activités et les effluents, le pétitionnaire pourra être amené à faire des pré-traitements, avant rejet dans le réseau public d'assainissement, selon la réglementation sanitaire.

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique. L'alimentation électrique autonome est possible.

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

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit justifier d'une couverture de défense contre l'incendie assurée par des bouches ou des poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum 60m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- 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 (tel de grands établissements publics) seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article Uza 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

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

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

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

L'implantation des bâtiments est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins cinq mètres.

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

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

Article Uza 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Uza 10 - Hauteur des Constructions

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder huit mètres.

Article Uza 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

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

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

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

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

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

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Article Uza 12 - Stationnement des Véhicules

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

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

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

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface hors oeuvre nette affectée à la vente (SHON) ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt cinq mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON);
- habitats de fonction : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

Article Uza 13 - Espaces libres et Plantations

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

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

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

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

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

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

règlement) :

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

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

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

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

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

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

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Uza 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non règlementées.

Titre III – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future



Commune de CONILHAC-CORBIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT DE LA ZONE AU MODIFIÉ.

Chapitre I - Zone AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que sous réserve de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (de type ZAC, lotissement, PAE, permis groupé...).

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AU 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites, les constructions à usage :

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

Article AU 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

En zone AU, les opérations individuelles sont exclues.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AU 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Largeur : 3 mètres minimum hors stationnement

Force portante pour un véhicule de 130kN (dont 40 kN sur essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 m)

Rayon intérieur : 11 mètres

Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages d'un rayon inférieur à 50m

Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 m de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20m

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 des 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 : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

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

Article AU 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

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

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit justifier d'une couverture de défense contre l'incendie assurée par des bouches ou des poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum 60m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- 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 (tel de grands établissements publics) seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

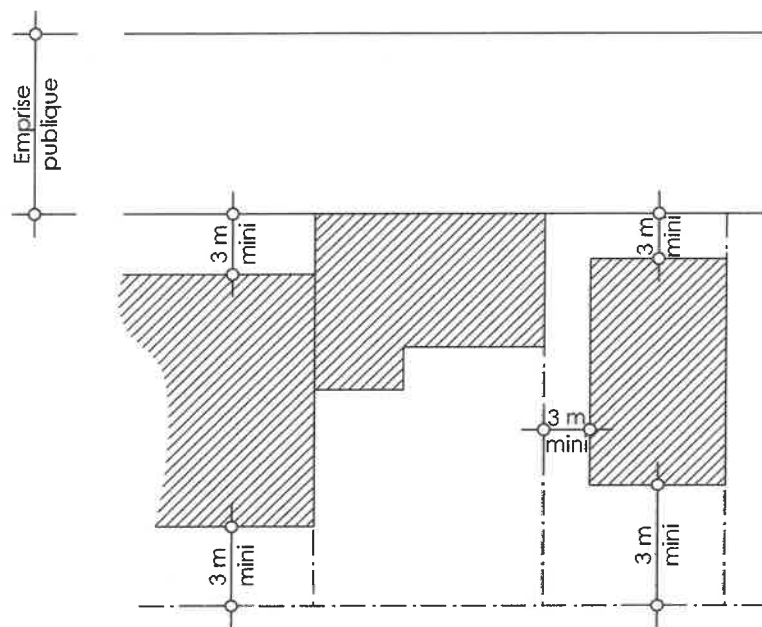
Article AU 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

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



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

Article AU 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

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

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

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

Non réglementée.

Article AU 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AU 10 - Hauteur des Constructions

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- douze mètres pour l'habitat collectif,

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

Article AU 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.
L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

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

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

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

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

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

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

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

Article AU 12 - Stationnement des Véhicules

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

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

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

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface hors oeuvre nette

affectée à la vente (SHON) ;

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt cinq mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON);
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au F3 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au F3.

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé. La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AU 13 - Espaces libres et Plantations

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

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

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

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

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

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

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

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

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AU 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

non règlementées.

Chapitre II - Zone AUep

Caractère de la zone :

C'est une zone future d'urbanisation destinée à accueillir la nouvelle station d'épuration.

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En Uep, sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- d'habitat ;
- de bureaux ;
- de commerces ;
- l'hôtellerie ;
- d'artisanat ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article AUep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

En Uep sont autorisés les constructions et installation liées et nécessaires à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration, mais aussi les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

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

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUep 3 - Accès et Voirie

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

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

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

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

Largeur : 3 mètres minimum hors stationnement

Force portante pour un véhicule de 130kN (dont 40 kN sur essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 m)

Rayon intérieur : 11 mètres

Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages d'un rayon inférieur à 50m

Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 m de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20m

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 des 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 : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article AUep 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

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

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit justifier d'une couverture de défense contre l'incendie assurée par des bouches ou des poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum 60m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
- 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 (tel de grands établissements publics) seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Article AUep 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

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

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

Article AUep 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

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

Non réglementée.

Article AUep 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AUep 10 - Hauteur des Constructions

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

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel est fixée à huit mètres.

Article AUep 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

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

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

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

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

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

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

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

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe. Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Article AUep 12 - Stationnement des Véhicules

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

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

Article AUep 13 - Espaces libres et Plantations

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

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

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

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

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUep 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementés

Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Agricoles

Chapitre I - Zone A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole. Elle comprend un secteur **Ap** où toute construction est interdite en raison de son intérêt paysager particulier lié à son utilisation agricole.

Une partie de la zone, le long de l'autoroute A61 et de la RD6113, classées route à grande circulation, est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Certaines parties des zones sont concernées par des zones d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de cette zone est concernée par le risque d'inondation défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Bassin de l'Orbieu (PPRI). Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage. Dans ces zones, toutes les demandes de permis de construire devront respecter le PPRI en vigueur.

Une partie de la zone est soumise au risque de feu de forêt.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

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

- d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires à une activité agricole et forestière ;
- les équipements d'intérêt général (école, salle polyvalente, mairie...) ;
- le stationnement des caravanes ;
- les lotissements ou groupes d'habitations ;
- les installations légères de loisirs ;
- les éoliennes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres.

En plus en secteur Ap, sont interdites les constructions à usage :
- agricoles y compris les installations classées qui y sont liées ;
- d'habitations.

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

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

En zone inondable, toute demande devra respecter le PPRI en vigueur.

En zone **A**, les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'activité agricole et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

- les gîtes sont autorisés s'ils sont complémentaires et annexes à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'ils soient implantés sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation.

Les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées.

En secteur **Ap**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont les seules autorisées et uniquement si elles ne peuvent pas être implantées dans une autre zone.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans les zones concernées par l'autoroute A61 sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article A 3 - Accès et Voirie

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

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

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui con-

cerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

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

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

Article A 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

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

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit justifier d'une couverture de défense contre l'incendie assurée par des bouches ou des poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum 60m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
 - distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisable en deux heures.

Article A 5 - Caractéristiques des Terrains

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

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

Par rapport aux axes des voies de circulation suivantes :

- de l'A61 : 100 mètres minimum en l'absence de dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- de l'ancienne route nationale RD6113 : 75 mètres minimum en l'absence de dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- des autres routes départementales : 15 mètres minimum.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article A 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

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.

Article A 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur des Constructions

En A, la hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.
La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres.
En secteurs Aa et Ae, hauteur non réglementée.

Article A 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

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

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

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

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

Article A 12 - Stationnement des Véhicules

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

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

Article A 13 - Espaces libres et Plantations

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

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

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

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

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article A 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles

Chapitre I - Zone N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- **Nh** dans lequel des constructions existent ;
- **Na** où les constructions liées à l'aérodrome sont possibles ;
- **Ne** où les centrales éoliennes ou photovoltaïques sont possibles ;

Une partie de la zone, le long de l'autoroute A61 et de la RD6113, classées route à grande circulation, est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Certaines parties des zones sont concernées par des zones d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de cette zone est concernée par le risque d'inondation défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Bassin de l'Orbieu (PPRI). Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage. Dans ces zones, toutes les demandes de permis de construire devront respecter le PPRI en vigueur.

Une partie de la zone est soumise au risque de feu de forêt.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En **N** et en **Nh**, sont interdites :

- l'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles quelque soit leur destination autres que celles admises à l'article N2 ;
- les caravanes isolées et les mobil-homes ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les installations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

En **Na**, tout est interdit sauf les constructions et occupations liées à l'aérodrome.

En **Ne**, tout est interdit sauf les constructions et occupations liées à des centrales éoliennes ou photovoltaïques.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

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

En zone inondable, toute demande devra respecter le PPRI en vigueur.

En **N** et **Nh**, la reconstruction à l'identique, sans changement de destination et sans extension, est possible.

En zone **N**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont seuls autorisés et uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

En secteur **Nh**, la réfection, l'extension de bâtiments existants est autorisée à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface hors oeuvre nette existante dans le respect de l'emprise de la zone Nh définie sur les documents graphiques. Le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, de gîtes et d'activités agricoles. Sont admis en Nh, les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

Les centrales éoliennes ou photovoltaïques sont uniquement possibles en secteur **Ne**.

Les installations liées à l'aérodrome de Lézignan-Corbières sont uniquement possibles en secteur **Na**.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liés au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans les zones concernées par l'autoroute A61 sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article N 3 - Accès et Voirie

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

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

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire

aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

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

Article N 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement.

Eaux pluviales :

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

Electricité et téléphone :

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

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit justifier d'une couverture de défense contre l'incendie assurée par des bouches ou des poteaux d'incendie répondant en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum 60m³/h pendant deux heures pour 1 bar de pression
 - distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisable en deux heures.

Article N 5 - Caractéristiques des Terrains

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

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

Par rapport aux axes des voies de circulation suivantes :

- de l'A61 : 100 mètres minimum en l'absence de dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- de l'ancienne route nationale RD6113 : 75 mètres minimum en l'absence de dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- des autres routes départementales : 15 mètres minimum.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article N 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

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

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.

Article N 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article N 10 - Hauteur des Constructions

En Nh, la hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En Nh, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

Article N 11 - Aspect extérieur des Constructions

En Nh :

- les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.
- les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement

bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

- les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.
- les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Article N 12 - Stationnement des Véhicules

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

En Nh, selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Article N 13 - Espaces libres et Plantations

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

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

En Nh, les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

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

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

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article N 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

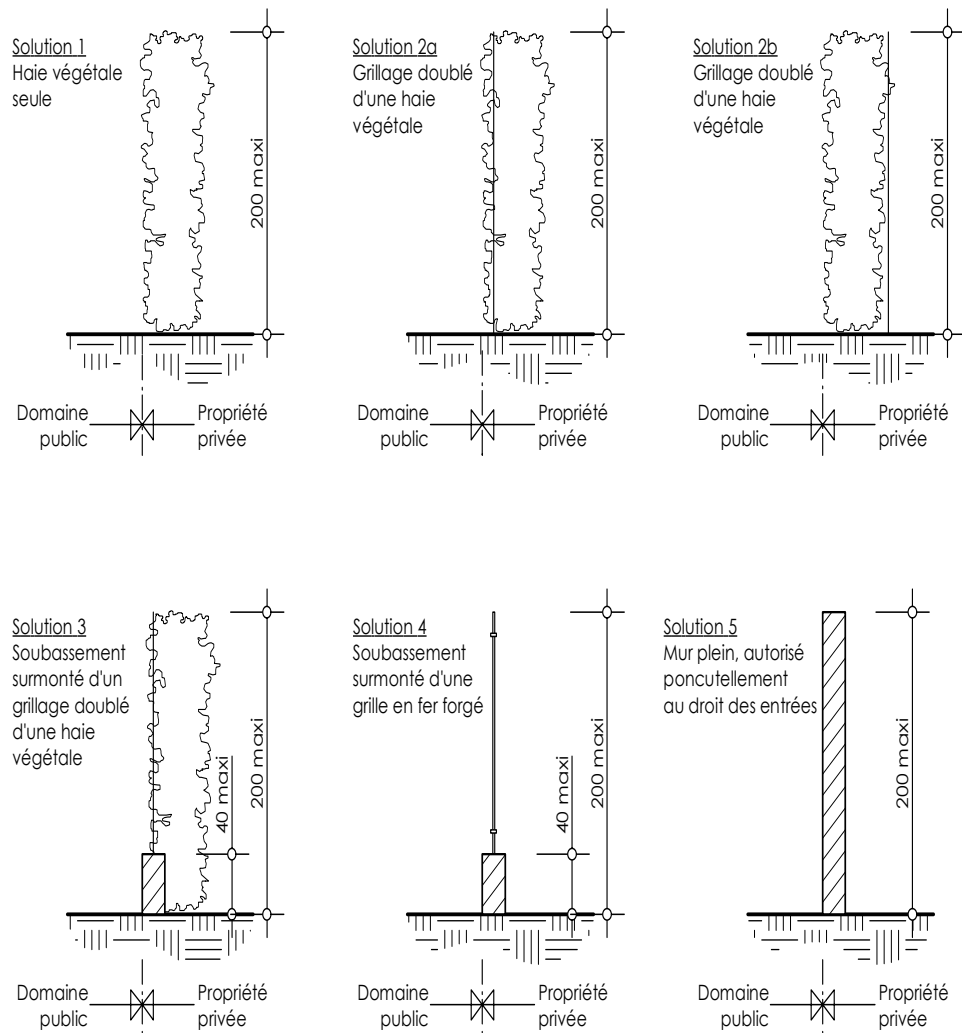
Annexes au Règlement

Annexe 1

Schémas de principe des clôtures

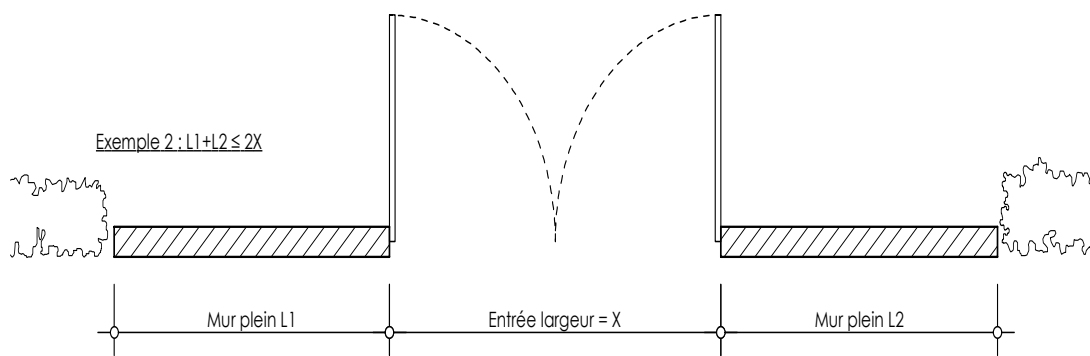
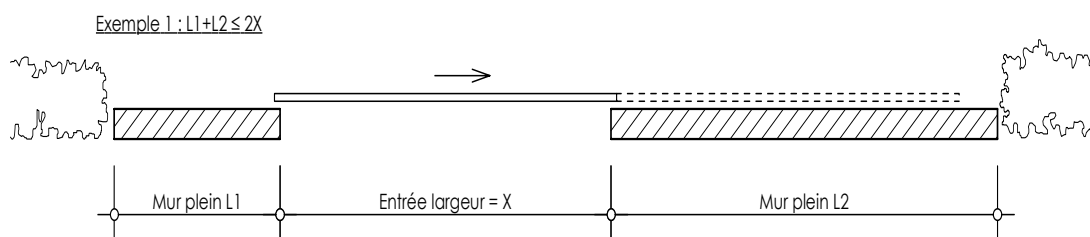
Types de clôtures autorisées

Coupes



Mur plein autorisé ponctuellement pour marquer les entrées

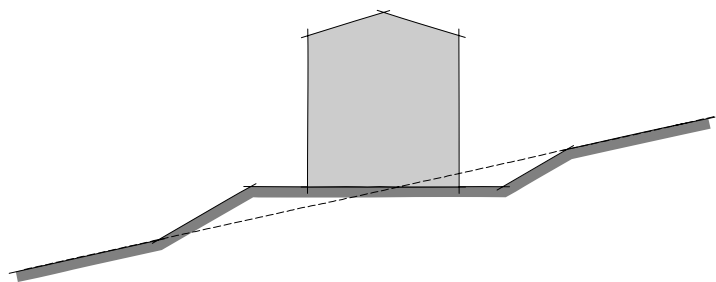
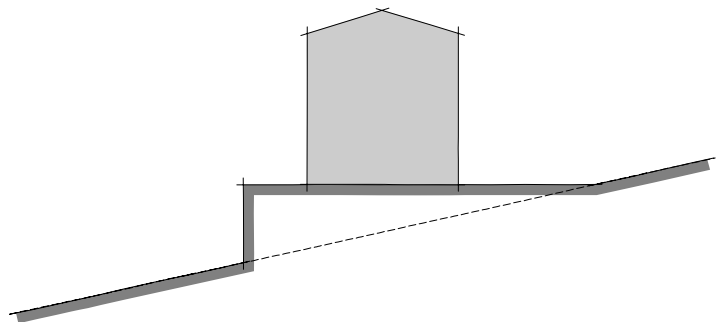
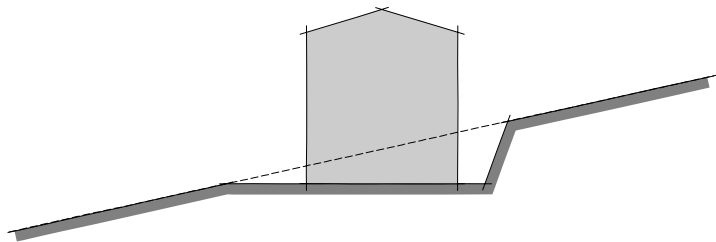
Vues en plan



Annexe 2

Principes d'implantation des constructions neuves

PRINCIPES NON AUTORISÉS
remblais ou déblais trop importants

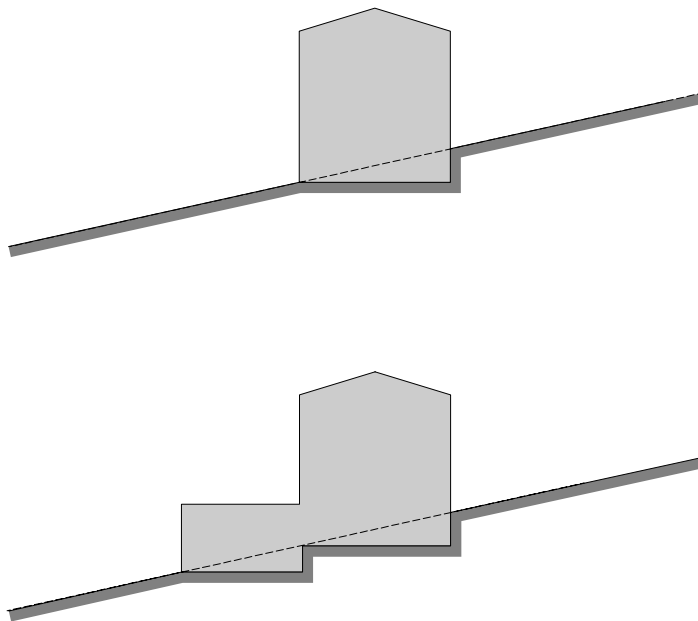


Annexe 2

Principes d'implantation des constructions neuves

PRINCIPES AUTORISES

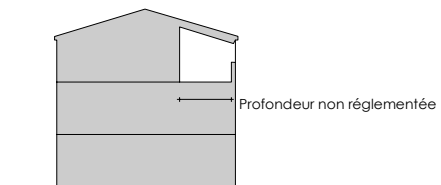
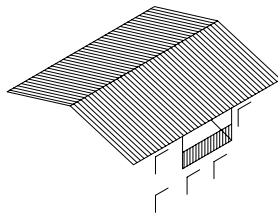
remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



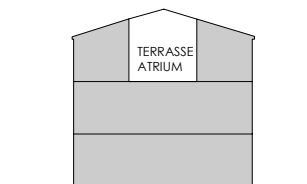
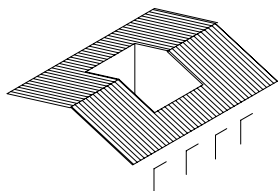
Annexe 3

Terrasses en centre ancien

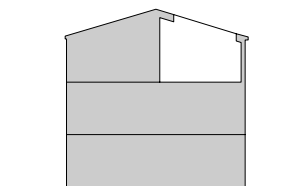
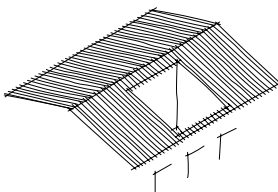
1. LOGGIA OU TERRASSE COUVERTE



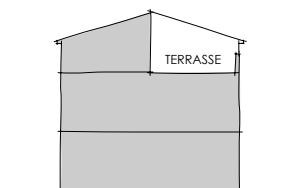
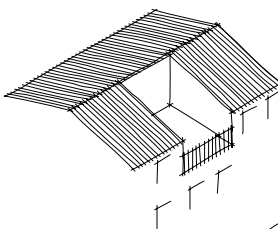
2. TERRASSE ATRIUM



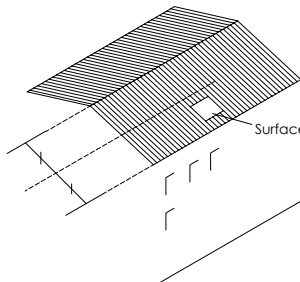
3. OUVERTURE DE TOITURE : Tropéziennes



4. TERRASSE



5. DISPOSITIF D'ECLAIRAGE



Surface maximale = 1 m²

Commune de Conilhac-Corbières

Rapport explicatif de la modification simplifiée

Par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2016, la commune de Conilhac-Corbières a lancé une modification simplifiée du PLU pour les motifs suivants :

Vu le projet d'implantation d'un parc éolien sur le territoire présente un intérêt public tiré de sa contribution à la satisfaction d'un besoin collectif relevant d'une procédure de modification simplifiée du PLU.

Considérant que le projet concerne des terrains classés en zone naturelle (N) dans le PLU et que le règlement tel qu'il est rédigé ne permet pas la réalisation de ce projet.

Une modification simplifiée peut être engagée pour :

- La réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privé présentant un intérêt général,
- L'extension d'une constructible à condition que cela ne porte pas atteinte à l'économie du PADD et que cela ne comporte pas de grave risque de nuisance,
- La rectification d'une erreur matérielle,

Or les articles N1 et N2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Conilhac-Corbières précisent :

Article N 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

En **N** et en **Nh**, sont interdites :

- L'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles quelque soit leur destination autres que celles admises à l'article N2 ;
- Les caravanes isolées et les mobil-homes ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les installations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrées et d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

En **Na**, tout est interdit sauf les constructions et occupations liées à l'aérodrome.

En **Ne**, tout est interdit sauf les constructions et occupations liées à des centrales éoliennes ou photovoltaïque.

Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

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

En zone inondable, toute demande devra respecter le PPRI en vigueur.

En **N** et **Nh**, la reconstruction à l'indentique, sans changement de destination et sans extension, est possible.

En zone **N**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont seuls autorisés et uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

En secteur **Nh**, la réfection, l'extension de bâtiments existants est autorisée à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface hors œuvre nette existante dans le respect de l'emprise de la zone Nh définie sur les documents graphiques. Le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, de gîtes et d'activités agricoles. Sont admis en Nh, les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

Les centrales éoliennes ou photovoltaïques sont uniquement possibles en secteur Ne.

Les installations liées à l'aérodrome de Lézignan-Corbières sont uniquement possibles en secteur Na.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liées au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans les zones concernées par l'autoroute A61 sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).

Le conseil municipal souhaite modifier les articles comme suit

Article N 1 – Occupations et Utilisations du Sol interdites

En **N** et en **Nh**, sont interdites :

- L'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles quelque soit leur destination autres que celles admises à l'article N2 ;
- Les caravanes isolées et les mobil-homes ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les installations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement **ne présentant pas un intérêt public**

En **Na**, tout est interdit sauf les constructions et occupations liées à l'aérodrome.

En **Ne**, tout est interdit sauf les constructions et occupations liées à des centrales éoliennes ou photovoltaïque.

Article N 2 – Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

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

En zone inondable, toute demande devra respecter le PPRI en vigueur.

En **N** et **Nh**, la reconstruction à **l'identique**, sans changement de destination et sans extension, est possible.

En zone N, 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

à condition qu'elles soient implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

En secteur **Nh**, la réfection, l'extension de bâtiments existants est autorisée à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface hors œuvre nette existante dans le respect de l'emprise de la zone **Nh** définie sur les documents graphiques. Le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, de gîtes et d'activités agricoles. Sont admis en **Nh**, les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

Les centrales éoliennes ou photovoltaïques sont uniquement possibles en secteur **Na**.

Les installations liées à l'aérodrome de Lézignan-Corbières sont uniquement possibles en secteur **Na**.

Sont autorisées, sous conditions, les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires ou liées au fonctionnement ou à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans les zones concernées par l'autoroute A61 sont admis les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).

Les modifications apportées à ces articles ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Ce remplacement relève de la modification simplifiée du PLU, prévue à l'article R123-20-1.

Par délibération en date du 20 juillet 2015 le conseil municipal de Conilhac-Corbières a engagé une modification des articles 1 et 2 de la zone **N** du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions des articles L123-13 et L123-20-1 du Code de l'Urbanisme.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie. L'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé des motifs ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations sont mis à disposition en mairie.