

II-REGLEMENT

&

%

FOUZILHON



Révision Générale Plan Local d'Urbanisme

/

%



\$
,
2
-
0

ARCHITECTURE / URBANISME / PAYSAGE

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	15
CHAPITRE I – ZONE Ua	16
CHAPITRE II – ZONE Ub	28
CHAPITRE III – ZONE Uc	41
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	51
CHAPITRE I – ZONE AU1	52
CHAPITRE II – ZONE AU0	61
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
CHAPITRE I – ZONE A	66
CHAPITRE II – ZONE Ap	73
CHAPITRE III - ZONE N	80

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.
Sont exclus du P.L.U :

- les plans de sauvegarde et de mise en valeur.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

◆ SECTION 1 : LES REGLES GENERALES ET LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

notamment :

- R.111-2 Salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-1 Protection contre les nuisances, bruit notamment ;
- R.111-3-2 Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 Desserte (sécurité des usagers) accès et stationnement ;
- R.111-14-2 Respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-15 Respect de l'action en matière d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

◆ SECTION 2 : LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

définies au code de l'urbanisme et notamment :

- L.110 Principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;
- L.121-1 Conditions d'équilibre du renouvellement urbain, diversité des fonctions, utilisation économe de l'espace ;
- L.111-1-1 Les P.L.U doivent être compatibles avec les lois d'aménagement et d'urbanisme, les directives territoriales d'aménagement (D.T.A) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T).

◆ **SECTION 3 : LES AUTRES LOIS**

- Loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs ;
- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- Loi « paysage » du 8 janvier 1993 ;
- Loi « Barnier » du 2 février 1995 sur les entrées de ville ;
- Loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001 ;
- Loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres ;
- Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement ;
- Loi sur l'air du 30 décembre 1996 ;
- Loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999 ;
- Loi du 9 juillet 2001 sur la protection de la forêt ;
- Loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU) ;
- Loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat (U.H) et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004 ;
- Loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive ;
- Loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ;

◆ **SECTION 4 : LES PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R.123-19**

Ces périmètres ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols. Ils peuvent être reportés à titre indicatif sur les documents graphiques, notamment :

- Périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différées (Z.A.D) ;
- Périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir, article L.430-2 ;
- Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre ;
- Périmètres de secteurs sauvegardés L.313-1, ainsi que les périmètres de restauration immobilière L.313-4 ;
- Périmètres de sursis à statuer, article L.110-10 ;
- Périmètres de programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E), article L.332-9 ;
- Périmètres de zone d'aménagement concerté (Z.A.C), article L.311-1.

◆ **SECTION 5 : LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Ils sont régis par la loi du 27 septembre 1941, la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et les décrets du 5 février 1986 et 25 février 1993.

En application des articles L.123-1.7 (contenu des P.L.U) et R.123-11, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R.123-3.2, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En cas de découverte fortuite, les dispositions de l'art. L 531-14 du code du patrimoine sont applicables.

◆ **SECTION 6 : LE SURSIS A STATUER**

L'article L 111-7 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être opposé un sursis à statuer sur une demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ces cas sont prévus par les articles L.111-8 à L.111-11, L.311-2 et L.313-2.

◆ **SECTION 7 : LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique sont instituées et gérées selon leur propre législation. Elles trouvent leur fondement dans des textes spécifiques, autres que le code de l'urbanisme.

Conformément aux articles L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit comporter en annexe, les servitudes d'utilité publique.

A l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du P.L.U, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au P.L.U sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

◆ **SECTION 8 : LES OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE**

L'article L.111-9 instaure un sursis à statuer dès qu'il y a opération d'utilité publique.

L'article L.421-4 dispose que, dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou constructions compris dans le périmètre de l'opération.

◆ **SECTION 9 : LES REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS**

Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément des dispositions du P.L.U. conformément à l'article R.315-5 du code de l'urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables concomitamment aux dispositions du P.L.U pour une période de dix ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L .315-2.1, alinéa 1^{er}). Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis, selon les modalités prévues à l'article L.315-2.1, 2^{ème} alinéa.

La liste des lotissements concernés, s'ils existent, par ce maintien est reportée en annexe au P.L.U.

◆ **SECTION 10 : LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉES – Z.A.C**

Le plan d'aménagement de zone et le règlement propre à une Z.A.C sont supprimés. C'est désormais dans le plan local d'urbanisme que devront figurer les règles d'aménagement.

◆ **SECTION 11 : LES PERIMETRES SENSIBLES DES DEPARTEMENTS**

Article L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme.

◆ **SECTION 12 : LOI ALUR n° 2014-366 du 24 03 2014 « Accès au logement et un urbanisme rénové »**

La Loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

◆ SECTION 1 : LES ZONES DU P.L.U.

Le plan local d'urbanisme est divisé en plusieurs zones :

■ Les zones urbaines, dites : zone « U »

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- **Ua** : correspondant au centre ancien de Fouzilhon.
- **Ub** : correspondant à la première couronne orientée vers l'habitat dense et l'activité.
- **Uc** : correspondant à la périphérie orientée vers l'habitat individuel et l'activité.

■ Les zones à urbaniser, dites : zone « AU »

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones à urbaniser sont dites « zone AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Cette zone est constituée de deux secteurs:

- **AU1** : secteur d'urbanisation future ou secteur insuffisamment équipé, pouvant être ouverts à l'urbanisation.
- **AU0** : secteur d'urbanisation future ou secteur insuffisamment équipé, pouvant être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.

■ **La zone agricole, dite : zone « A »**

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

Elle comprend deux secteurs :

- **A** : correspondant aux espaces agricoles et aux activités liées à l'agriculture.
- **Ap** : correspondant aux espaces agricoles situés dans des espaces sensibles pour la préservation du paysage.

■ **Les zones naturelles et forestières, dites : zone « N »**

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Elle comprend trois secteurs :

- **N** : correspondant aux espaces à protéger et notamment aux espaces boisés et à certaines zones inondables.
- **Ne** : correspondant aux espaces à protéger au centre du village et destinés à des aménagements visant la mise en valeur du patrimoine.
- **Nst** : correspondant à la station d'épuration.

◆ **SECTION 2 : LES ZONES INONDABLES**

- En référence :
 - à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme
 - à loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement ;
 - aux circulaires des 24 janvier 1994 relative à la prévention des risques naturels prévisibles et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable ;
- Et en application du Plan de prévention des risques d'inondations (P.P.R.I.)

Dans le cadre de la révision du P.L.U, trois grands principes sont appliqués :

- Toute nouvelle construction est interdite dans les zones d'aléas forts (zone rouge inconstructible) ;
- Préservation des champs d'extension des crues (préservation du lit majeur des cours d'eau, zone bleue) ;
- Eviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

LE P.P.R définit :

- **ZONE ROUGE « R »** zone inondable naturelle de risque grave : La zone rouge correspond à une zone d'écoulement principal où les hauteurs d'eau et les courants peuvent être très importants. Sont interdits notamment, toutes les constructions nouvelles et en particulier les réparations au gros œuvre des dégâts occasionnés par les crues. Sont notamment admis les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions, sans accroissement de la surface habitable, de la surface au sol et à condition qu'ils réduisent la vulnérabilité des biens et améliore la sécurité de personnes.
- **ZONE BLEUE « Bu »** zone inondable urbanisée de risque important : elle correspond à une zone d'expansion des crues.
La zone bleue Bu concerne les secteurs déjà fortement urbanisés. Les constructions nouvelles sont notamment autorisées à la condition qu'elles ne créent pas de surfaces habitables en dessous du niveau de la cote PHE.

Pour les conditions précises d'occupation du sol, on se reportera au règlement du P.P.R.

Trois types de zone ont été définis sur la commune de Fouzilhon :

- Zone Rouge « R » : concerne essentiellement les ruisseaux du Champ de Monsieur, du Badeaussau, du Mourret de Pintou et des Horts.
- Zone bleue « Bu » : concerne un petit secteur au nord de la RD 174.

○ Zone blanche

Cette zone englobe le reste du territoire de la commune.

On retrouvera ces études en annexe au présent P.L.U, ainsi que le règlement des zones Rouges et Bleues.

Ces zones sont repérées sur les documents graphiques.

■ Pour les ruisseaux qui n'ont fait l'objet d'aucune étude hydraulique, et où aucune limite précise de zone inondable n'a pu être établie, une zone *non aedificandi* de 10 mètres à compter du haut des berges, doit être établie.

Dans ces bandes, toute construction, tout mur de clôture, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux, sont interdits.

◆ **SECTION 3 : EMBLEMENTS RESERVES (ER) ET ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Des contraintes d'urbanisme peuvent être Instituées dans le plan local d'urbanisme. Elles sont réglementées par le code de l'urbanisme.

- Les emplacements réservés par les articles L.123-2, L.423-1 et R.123-10. Ils sont repérés sur le plan de zonage et répertoriés sur une liste jointe au présent dossier.
- Les espaces boisés classés par les articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-4. Ils sont repérés sur le plan de zonage.

◆ **SECTION 4 : LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES FORMATIONS ARGILEUSES**

La commune est concernée par un risque faible à moyen. On trouvera dans les Annexes du dossier de P.L.U. : la cartographie et les recommandations à suivre pour les constructions.

◆ **SECTION 5 : PREVENTION DES INCENDIES DE FORET**

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêts et des mesures exposées au titre III « Défense et lutte contre les incendies de forêts » du code forestier, et notamment l'article L 134-6 prévoyant l'obligation de débroussaillage et son maintien.

◆ **SECTION 6 : L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'y a pas de voies classées sur la commune de Fouzilhon.

◆ **SECTION 7: VALORISATION DES ENTREES DE VILLE**

Aucune voie n'est concernée par l'amendement Dupont, article L.111.1.4 du code de l'urbanisme qui prévoit « qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie classée à grande circulation ».

◆ **SECTION 8 : ACCES SUR LE DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL**

Les sections de voies où la création d'accès nouveau particulier est interdite, sont,

s'il y a lieu, identifiées sur les documents graphiques du P.L.U.

ARTICLE 4 - LES ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1, avant-dernier alinéa, du code de l'urbanisme prévoit que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures sont possibles.

Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 10, 12 et 13 du règlement de chacune des zones du P.L.U peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- Si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Si elles restent limitées ;
- Et à la condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

ARTICLE 5 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les articles 1 et 2 des différentes zones du P.L.U font référence à **neufs destinations des constructions** :

- 1 - Les constructions à usage **d'habitations** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil home, caravanes, etc.) ;
- 2 - Les constructions à usage **d'hébergement hôtelier** ou **para-hôtelier** (hôtels, motels, villages de vacances, gîtes, chambres d'hôtes) ;
- 3 - Les constructions à destination **d'équipements collectifs** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;
- 4 - Les constructions à usage de **bureaux** ou de **services** ;
- 5 - Les constructions à usage de **commerces** ;
- 6 - Les constructions à usage d'**artisanat** ;
- 7 - Les constructions à usage d'**industrie** (y compris les lotissements industriels) ;
- 8 - Les constructions à usage d'**entrepôts commerciaux** (constructions destinées au stockage de marchandises et matériels) ;

9 - Les constructions à usage d'**exploitations agricoles** ou **forestières** (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). **Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles** et donc compatibles avec la vocation des zones agricoles (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).

En complément, les articles 1 et 2 des différentes zones du P.L.U font référence à **six destinations complémentaires des constructions** :

10 - Les constructions à usage d'**habitations légères de loisirs** (H.L.L) ;

11 - Les terrains de **camping** ou de **caravanage permanent** visés à l'article L.443-1 et L.443-3 du Code de l'Urbanisme ;

12 – Les constructions à usage de **parcs résidentiels de loisirs** (P.R.L) ;

13 - Les **éoliennes** ;

14 - Les **pylônes et poteaux**, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

15 - Les **piscines**.

Dispositions applicables aux autres modes d'occupation du sol :

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

- Dépôts à l'air libre, matériaux de construction ou de démolition, matériaux de carrière :

Les dépôts à l'air libre de matériaux de démolition, matériaux de carrières et les dépôts de déchets sont interdits en toute zone du P.L.U sauf autorisation préalable dans le cadre d'une installation classée soumise à autorisation.

Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2002-I-1333 du 19 mars 2002 et conformément à l'article L.541-2 du code de l'environnement qui fait obligation à toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination.

- Canalisations et ouvrages de distribution électrique :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le

corps de règle de la zone concernée. Ces ouvrages seront conformes aux dispositions des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906 et des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de la loi du 15 juin 1906.

- L'édification des clôtures (articles R.441-1 à 12) ;
- La construction de piscines couvertes ou non couvertes (article R.442-2k) ;
- La construction d'abris de jardin et de constructions légères ;
- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24) ;
- Les défrichements (en application des articles L.311 et 312 du code forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du code de l'urbanisme) ;
- Le stationnement isolé de caravanes* de plus de 3 mois dans l'année ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.443-1 à 16) ;
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (articles R.444-1 à 4) ;
- Les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires ; elles doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
 - le code de l'environnement – la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ;
 - le décret du 30/01/2012 codifiés – les articles L 581-1 à L 581-45 et R 581-1 à R 581-88 du code l'urbanisme – les articles R 418-1 à R 418-9 du code la route ;
- La démolition de tout ou partie de bâtiment dans les périmètres de protection des monuments historiques et sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique (articles L.430-1 et R.430-1 et suivants du code de l'urbanisme), ainsi que les zones éventuellement définies dans le P.L.U ;
- L'installation d'éoliennes** ; un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres. Les projets éoliens dont la puissance est supérieure à 2,5 MW, sont soumis à étude d'impact sur l'environnement ; une enquête publique de type Bouchardeau est obligatoire pour les projets concernant des éoliennes supérieures à 25 mètres de hauteur.

(*) Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R.443-2 du code de l'urbanisme).

(**) Les éoliennes sont assimilées à des constructions et installation d'intérêt public dès lors qu'elles sont raccordées au réseau public d'électricité.

ARTICLE 6 – DEFINITIONS PARTICULIERES

■ Accès et voiries: articles 3

Les futurs accès sur les RD devront faire l'objet d'un avis de l'autorité gestionnaire.

■ Les constructions accessoires: articles 6, 7 et 8

Elles sont définies comme les dépendances non habitables d'une habitation. Elles ne créent pas de surface de plancher. Leur hauteur totale est inférieure ou égale à 3 mètres :

- abris de jardin ;
- locaux techniques de piscine ;
- barbecues.

Ne sont notamment pas compris dans les constructions accessoires :

- les garages ;
- les terrasses de plain pied, couvertes ou non ;
- les piscines.

■ L'emprise au sol : article 9

L'emprise au sol est définie, par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus sur la surface de la parcelle, ou unité foncière, où s'implante la construction.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales enterrés, ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol.

■ Les espaces libres et plantations : article 13

- Les espaces libres des parcelles privées sont constitués des surfaces de terrain hors de toutes les emprises bâties : constructions, piscines, constructions annexes et les surfaces de stationnement destinés aux véhicules ainsi que leurs accès. .

- Dans les lotissements, les espaces libres correspondent aux espaces publics hors : chaussée, trottoirs de largeur inférieure à 3,00 mètres et espaces liés au stationnement des véhicules.

Les bassins de rétention des eaux pluviales seront considérés comme des espaces libres s'ils sont correctement paysagés et intégrés à l'opération.

ARTICLE 7 – PROTECTION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX ET DU BATI ANCIEN

Eléments patrimoniaux :

L'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage (...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des

motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Les travaux, installations et aménagements concernant les éléments ci-dessus, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'alinéa h) de l'article R421-23 du code l'urbanisme.

Toute démolition même partielle de ces éléments est interdite, l'entretien et la conservation est obligatoire.

Bâti ancien :

Doivent être préservés : les combles, remises, caves non aménagées, leurs ouvertures ainsi que quelques disjointements derrière les volets, dans les linteaux, des portes et fenêtres ; selon la plaquette « Un toit pour les chauves-souris » annexée au P.L.U.

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions des alinéas g) et h) de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Patrimoine archéologique :

Il sera fait application des dispositifs du Titre V du code du patrimoine en vue de la protection du patrimoine archéologique et des découvertes fortuites.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

Il s'agit de zones déjà urbanisées et équipées.

Cette zone est divisée en 3 secteurs :

- ☐ **Ua** : correspondant au centre ancien de Fouzilhon.
- ☐ **Ub** : correspondant à la première couronne orientée vers l'habitat dense et l'activité.
- ☐ **Uc** : correspondant à la périphérie orientée vers l'habitat individuel et l'activité.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ua »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dense constituant le centre ancien du village de Fouzilhon.

Elle comprend essentiellement de l'habitat. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées majoritairement en ordre continu à l'alignement des voies ou des places. La forme urbaine est définie comme étant une « circulade ».

Cette zone est concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction sont soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1)

Objectifs :

- Préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et des formes urbaines existantes ;
- Favoriser l'amélioration de l'habitat existant ;
- Conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales et de services) ;
- Maîtriser la création de nouveaux logements au regard des capacités limitées de stationnement et de circulation.

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

ARTICLE Ua - 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L)
- Les éoliennes
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Ua - 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables ; L'établissement est en lui même peut nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.
- Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du P.L.U.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à usage d'artisanat.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua - 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

■ **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

ARTICLE Ua - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

■ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une source conforme à la législation en vigueur.

■ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

■ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

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

■ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ua - 5 - CARATERISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementées.

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

■ Implantation à l'alignement

Les constructions doivent être principalement édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale de l'emprise de la voie privée est considérée comme l'alignement.

■ Implantation en retrait

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres, s'il existe un mur de clôture ancien bordant la voie et si celui ci est conservé ou conforté sans aucune diminution de sa hauteur.

■ Autres implantations

Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

■ Implantation des équipements publics

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'intérêt général n'est pas réglementée.

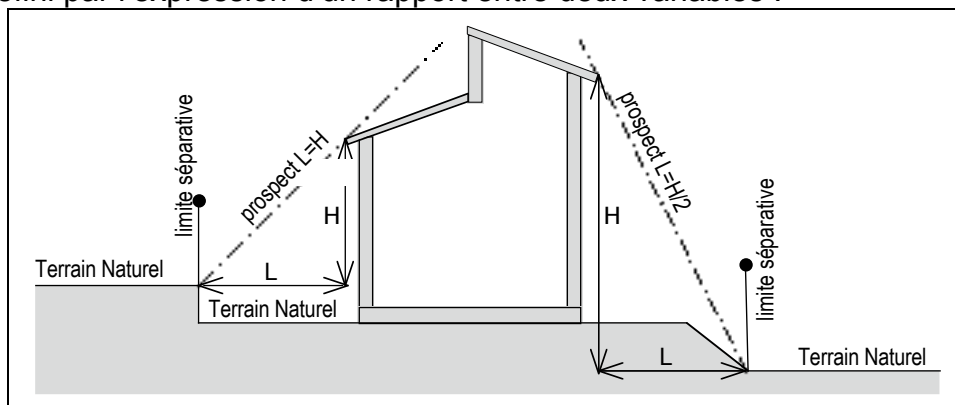
■ Implantation des piscines

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport l'alignement et n'excédant pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

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

■ Définition du prospect

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

■ **Implantation en ordre continu sur les limites séparatives**

Les constructions doivent être principalement édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur une profondeur de 17 mètres. Au-delà de cette limite, les constructions peuvent être édifiées en limites si elles ne dépassent pas 4 mètres de hauteur.

■ **Implantation sur une des limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives sur une profondeur de 17 mètres, dans l'un des cas suivants :

- 1 – Lorsque le projet de construction intéresse au moins un coté d'îlots ;
- 2 - Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres.

Dans ces cas Le retrait par rapport à la limite séparative laissée libre, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

■ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

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

En cas de construction nouvelle, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne concerne pas l'implantation des constructions accessoires.

ARTICLE Ua - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée si la construction existante couvre l'ensemble de la parcelle et si la parcelle a une surface inférieure ou égale à 300 m².
- Limitée à 80 % de la superficie de la parcelle si la parcelle a une surface supérieure à 300 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 80 % à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE Ua - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ Définition de la hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 10,50 mètres.

ARTICLE Ua - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

■ **Pour les immeubles existants**

□ Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.).
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades et les murs de clôture.

□ Baies, menuiseries, accessoires des façades

- **Portes :**

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.

Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.

Les bois et les métaux seront peints.

- **Portes cochères et de garages :**

Les portes cochères et de garages, doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

- **Fenêtres et ouvertures :**

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines.

La hiérarchie verticale des baies et l'axialité, doivent être respectées.

- **Garde-corps et marquises :**

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et, s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

- . ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;
- . ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale ou être constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

- Balcons :

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.
La création de balcon sur le domaine public est interdite.

- Branchements évacuations :

Le parcours des descentes des eaux pluviales doit suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

□ Couvertures

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite. Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Les chiens assis sont interdits. Les « skydomes » sont interdits.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

□ Détails architecturaux

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment : des bandeaux, soubassements, corniches, encadrements,...

□ Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

□ Publicités et enseignes

Le nombre d'enseigne est limité à 1 par façade pour chaque commerce ou activité concernés. L'enseigne doit être disposée sur la façade du rez-de-chaussée.

Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules.

□ Plaques professionnelles

Elles doivent être regroupées et intégrées dans les vitrines ou portes des bureaux.

□ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public, sont interdites

□ Appareils de climatisation

La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.

Ils doivent être placés sans faire saillie sur le domaine public.

Dans tous les cas leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

□ Paraboles

Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.

Elles doivent être implantées de préférence dans les accidents de toitures.

□ Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet, elles seront conservées et confortées.

□ Energies nouvelles

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie. Dans le cas des toitures terrasses, ils seront masqués par un acrotère ou placés suffisamment en retrait pour ne pas être vu depuis la voie publique.

■ **Pour les constructions nouvelles**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

□ Le volume des constructions

Par leur volume et leur hauteur, les constructions nouvelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

□ Façades des constructions

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

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

□ Toitures terrasses

Les toitures terrasses ne sont admises que partiellement en temps qu'éléments de raccordement entre toits.

□ Couvertures

Les couvertures devront être en tuiles canal ou romanes de teinte rosée ou d'aspect vieilli.

Les versants de toitures devront être orientés selon le sens des pentes du terrain.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

□ Energies nouvelles

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie. Dans le cas des toitures terrasses, ils seront masqués par un acrotère ou placés suffisamment en retrait pour ne pas être vu depuis la voie publique.

□ Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera comprise entre 1,40 et 1,90 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein couronné ;
- soit, d'un mur bahut, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

■ **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...). Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE Ua - 12 - STATIONNEMENT
--

■ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

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

■ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitation individuelle

1 place de stationnement s'il y a un seul logement ;
1,5 places de stationnement par logement, s'il y a plus de deux logements.

□ Constructions à usage d'habitation collective

1,5 places de stationnement par logement.

□ Constructions à usage d'hôtels

1 place par chambre.

□ Autres utilisations

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

□ Modalités d'application

Toutes les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

En application des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme en cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- La réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places sont affectées à l'opération ;
- La concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- Le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75m².

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua1- 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Selon les dispositions de la Loi ALUR.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE Ua1- 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE Ua1- 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ub »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dense constituant les extensions du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle du centre ancien de Fouzilhon.

Elle comprend des anciens bâtiments agricoles à fort potentiel de rénovation et de l'habitat dense constitué en ordre continu.

Cette zone est concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction sont soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Objectifs :

- Favoriser la densité ;
- Favoriser l'amélioration de l'habitat ;
- Favoriser la mutation des constructions agricoles vers de l'habitat, des équipements, activités commerciales et de services.

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

ARTICLE Ub - 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels).
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L).
- Les éoliennes.

- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Ub - 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- ☐ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables .
L'établissement est en lui même peut nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- ☐ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- ☐ Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du P.L.U.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub - 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

■ **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

ARTICLE Ub - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

■ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une source conforme à la législation en vigueur.

■ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

■ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

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

■ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ub - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

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

■ Implantation à l'alignement

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale de l'emprise de la voie privée est considérée comme l'alignement.

■ Implantation en retrait

Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres et sans dépasser 5m, s'il existe un mur de clôture ancien bordant la voie et si celui ci est conservé ou conforté sans aucune diminution de sa hauteur.

■ Autres implantations

Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

■ Implantation des équipements publics

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'intérêt général n'est pas réglementée.

■ Implantation des piscines

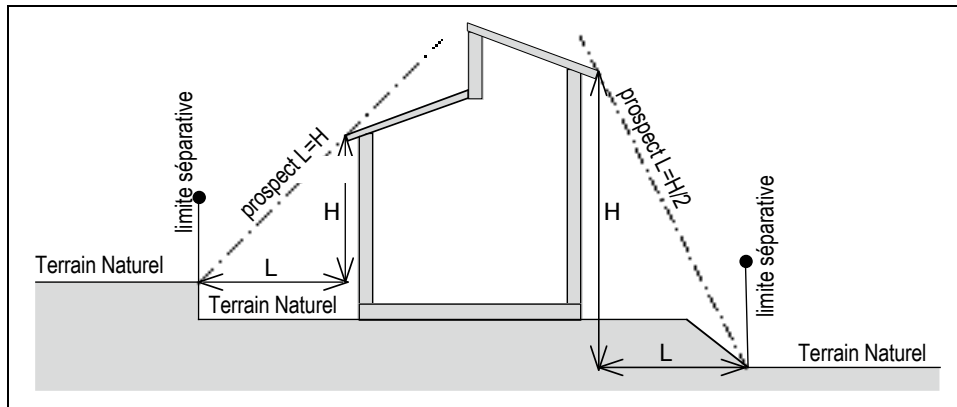
Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport l'alignement et n'excédant pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

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

■ Définition du prospect

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ **Implantation en ordre continu sur les limites séparatives**

Les constructions doivent être principalement édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur une profondeur de 17m. Au-delà de cette limite, les constructions peuvent être édifiées en limites si elles ne dépassent pas 4m de hauteur.

■ **Implantation sur une des limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives sur une profondeur de 17m, dans l'un des cas suivants :

- 1 - Lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté d'îlots
- 2 - Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres.

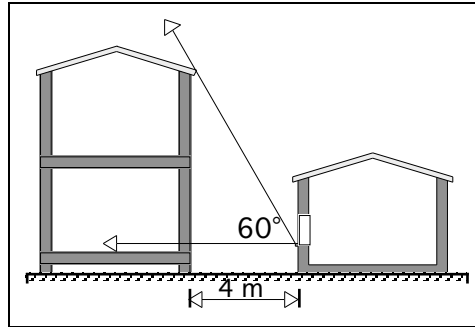
Dans ces cas, le retrait par rapport à la limite séparative laissée libre, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

■ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tout travaux.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne concernent pas l'implantation des constructions accessoires.

ARTICLE Ub - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 80% de la surface de la parcelle d'assise du projet de construction.

ARTICLE Ub - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et, la hauteur, est mesurée au milieu de chacune des sections.

■ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 10,50 mètres.

ARTICLE Ub - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, la pente des toitures, sont ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les volumes et les silhouettes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

■ Pour les immeubles existants

□ Entretien, restauration des façades

- Les enduits de façades à la chaux sont conseillés.
- Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.
- La mise à nu des pierres des façades est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits de façades et les murs de clôture.

□ Baies, menuiseries, accessoires des façades

- Portes :

Les matériaux (bois, métal, glace) doivent être choisis en harmonie avec le style de la construction.

Lorsque deux ou plusieurs vantaux sont nécessaires, ils doivent obligatoirement être traités de façon identique.

Les bois et les métaux seront peints.

- Portes cochères et de garages :

Les portes cochères et de garages, doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné. Les linteaux en acier ou en béton armé doivent être masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit.

- Fenêtres et ouvertures :

La création de fenêtres est autorisée dans la mesure où elles complètent, sans le dénaturer, l'ordonnancement de la façade. Elles doivent être conformes dans leurs dimensions, proportions et moulures d'encadrement aux baies voisines. La hiérarchie verticale des baies et l'axialité, doivent être respectées.

- Garde-corps et marquises :

Les garde-corps et marquises existants seront maintenus s'ils sont en bon état et, s'ils sont d'un style correspondant à la tradition locale.

Les garde-corps et marquises nouveaux devront :

- . ou bien reproduire un type ancien déjà en place sur la façade ;
- . ou bien s'inspirer d'un modèle voisin correspondant à un style de construction similaire.

En aucun cas, ils ne pourront reproduire un style étranger à la tradition locale ou êtres constitués d'éléments divers de claustras ou de matériaux transparents.

- Balcons :

Ils doivent être maintenus si leur état de conservation le permet.
La création de balcon sur le domaine public est interdite.

- Branchements évacuations :

Le parcours des descentes des eaux pluviales doit suivre les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont à proscrire.

La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés doivent être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

□ Couvertures

Les couvertures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal (ou rondes) de terre cuite. Les tuiles plates ou mécaniques sont à proscrire, sauf lorsqu'il s'agit de réparation ou d'entretien de toitures existantes.

Les chiens assis sont interdits. Les « skydomes » sont interdits.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture sont autorisés.

□ Détails architecturaux

Les éléments architecturaux notables seront systématiquement conservés et mis en valeur. Il s'agit notamment : des bandeaux, soubassements, corniches, encadrements,...

□ Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un placage de pierres appareillées ou par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

□ Publicités et enseignes

La pose d'une enseigne doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.

Le nombre d'enseigne est limité à 1 par façade pour chaque commerce ou activité concernés. L'enseigne doit être disposée sur la façade du rez-de-chaussée.

Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules.

□ Plaques professionnelles

Elles doivent être regroupées et intégrées dans les vitrines ou portes des bureaux.

□ Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public, sont interdites

□ Appareils de climatisation

La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie.

Ils doivent être placés sans faire saillie sur le domaine public.

Dans tous les cas leur implantation devra respecter l'ordonnancement de la façade et des éléments architecturaux de celle-ci.

□ Paraboles

Leur implantation sur les façades et balcons vus depuis le domaine public est interdite.

Elles doivent être implantées de préférence dans les accidents de toitures.

□ Clôtures

Dans la mesure du possible et si leur état le permet, elles seront conservées et confortées.

□ Energies nouvelles

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie. Dans le cas des toitures terrasses, ils seront masqués par un acrotère ou placés suffisamment en retrait pour ne pas être vu depuis la voie publique.

■ **Pour les constructions nouvelles**

Des prescriptions complètent celles énumérées ci-dessus, elles concernent :

□ Le volume des constructions

Le gabarit des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celui du bâti ancien. Leurs volumes et leur hauteur ne doivent pas se singulariser par rapport aux bâtiments mitoyens et environnants.

L'alignement des linteaux et de l'égout de toiture avec ceux des bâtiments voisins doit être systématiquement recherché.

□ Façades des constructions

Les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, sont interdites.

□ Toitures terrasses

Les toitures terrasses ne sont admises que partiellement en temps qu'éléments de raccordement entre toits.

□ Couvertures

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées.

Les cheminées dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou qui comportent une paroi inclinée, sont interdites.

□ Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera comprise entre 1,40 et 1,90 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein couronné ;
- soit d'un mur bahut, surmonté d'une grille à barreaudage vertical.

□ Energies nouvelles

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie. Dans le cas des toitures terrasses, ils seront masqués par un acrotère ou placés suffisamment en retrait pour ne pas être vu depuis la voie publique.

▪ **Les installations techniques de service public**

Elles devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

ARTICLE Ub - 12 - STATIONNEMENT
--

▪ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5,00 m.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

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

▪ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

□ Constructions à usage d'hôtels

Une place par chambre.

□ Autres utilisations

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 1 emplacement.

□ Modalités d'application

Toutes les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

En application des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme en cas de contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :

- La réalisation d'aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et que ces places sont affectées à l'opération ;
- La concession de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- Le paiement de la participation mentionnée à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Les arbres de haute tige existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Selon les dispositions de la Loi ALUR.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE Ub - 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE Ub - 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Uc »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat à densité moyenne, composée essentiellement de maisons individuelles.

Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services, de l'artisanat.

Cette zone est située en prolongement du centre ancien de Fouzilhon.

Cette zone est concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Cette zone est concernée, en partie, par la zone bleue du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au règlement du P.P.R.I.

Objectifs :

- Favoriser l'amélioration de l'habitat ;
- Conserver le caractère mixte de l'habitat : individuel et groupé ;
- Favoriser la mixité des occupations : habitat, artisanat et service.

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

ARTICLE Uc - 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels).
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent.
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L).
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes

d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

ARTICLE Uc - 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- ☐ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables. L'établissement est en lui même peut nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- ☐ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- ☐ Que l'occupation et l'utilisation du sol existent à la date d'approbation du P.L.U.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc - 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ **Voiries**

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 15 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Uc - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une source conforme à la législation en vigueur.

▪ **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.

Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, les habitants doivent obligatoirement s'y raccorder.

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

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Uc - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaisés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE Uc - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

▪ **Implantation**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait d'au moins 5 mètres.

Pour la RD 174 le recul est au minimum de 5 mètres.

▪ **Autres implantations**

Lorsque le terrain d'implantation de la future construction est limité par deux voies non contiguës, la construction peut être édifiée à l'alignement ou en retrait d'une seule des deux voies. La limite non bâtie recevra, dans ce cas, une clôture.

Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

▪ **Implantation des piscines**

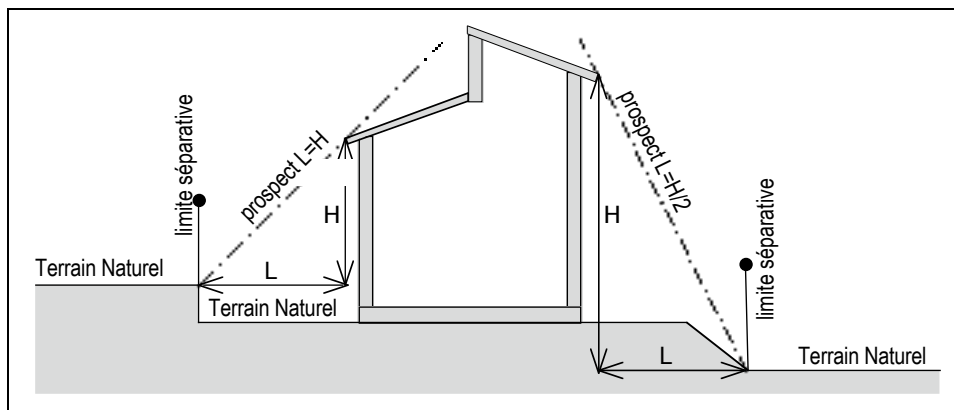
Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

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

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ **Implantation en recul**

Les constructions peuvent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives laissées libres, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

■ **Implantation sur les limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dans l'un des cas suivant :

- 1 - lorsque la construction adossée à la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres de hauteur et 10 mètres de longueur mitoyenne maximale ;
- 2 - lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique ;
- 3 - lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération ou du lotissement ;
- 4 - lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

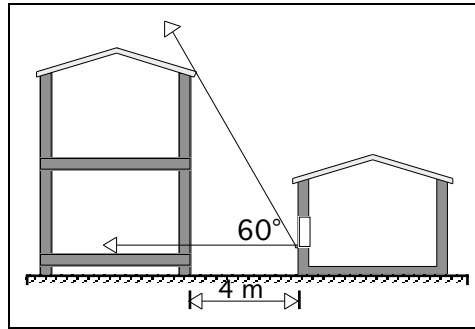
■ **Implantation des piscines**

Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel. Le terrain naturel étant le terrain tel qu'il était avant tous travaux.

Les locaux techniques associés, doivent être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances, notamment phoniques, pour le voisinage.

ARTICLE Uc - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans qu'elle soit inférieure à 4 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 4\text{mètres}$).

Ces règles ne concernent pas l'implantation des constructions accessoires.

ARTICLE Uc - 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de la parcelle d'assise du projet de construction.

ARTICLE Uc - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et, la hauteur, est mesurée au milieu de chacune des sections.

■ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

■ Cas des équipements publics

Une hauteur de 10 mètres est admise pour les équipements publics.

■ Hauteur des constructions dans les zones inondables

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,00 mètres à partir de la cote des « plus hautes eaux », si cette dernière est connue.

ARTICLE Uc - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

▪ **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites. Les toits à une seule pente sont à éviter.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

▪ **Energies nouvelles**

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie. Dans le cas des toitures terrasses, ils seront masqués par un acrotère ou placés suffisamment en retrait pour ne pas être vu depuis la voie publique.

▪ **Façades**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Leur teinte devra respecter la palette de couleurs disponible en mairie.

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera comprise entre 1,40 mètres et 1,90 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,90 mètres, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage à maille rigide, de 0,60 mètres ;
- soit, d'un mur bahut d'une hauteur de 1,40 mètres, doublé d'une haie végétale.

▪ **Matériaux proscrits**

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

▪ **Bardages**

Les bardages de bois ou de métal (bac acier, zinc, cuivre) sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où ils s'intègrent à une conception contemporaine de la construction.

ARTICLE Uc - 12 - STATIONNEMENT
--

▪ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

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

▪ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Pour les constructions à usage d'habitation

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.

□ Pour les constructions à usage d'hôtels

Une place par chambre.

□ Pour les autres utilisations :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

□ Modalités d'application

Toutes les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Uc - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75 m².

Dans les opérations de construction ou de lotissement, 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces communs libres non imperméabilisés (espaces verts, places, aires de jeux, etc.).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L 322.3 et L 322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire de la maison doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

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

Selon les dispositions de la Loi ALUR.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE Uc - 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE Uc - 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU»

Il s'agit de zones non urbanisées ou partiellement équipées.

Cette zone est constituée de deux secteurs:

- **AU1** : secteur d'urbanisation future ou secteur insuffisamment équipé, pouvant être ouverts à l'urbanisation.
- **AU0** : secteur d'urbanisation future ou secteur insuffisamment équipé, pouvant être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU1 »

Caractère de la zone :

La zone AU1 est une zone d'urbanisation future à court terme. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à vocation de développement urbain. La zone correspond à un secteur en continuité directe des extensions récentes du village, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est en partie concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Objectifs :

- Organiser le développement urbain de la commune ;
- Favoriser le caractère mixte : habitat, artisanat, service et équipements publics.

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

ARTICLE AU1 - 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles et donc compatibles avec la vocation des zones agricoles (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L.).
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent visés à l'art. L 443-1 et L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les éoliennes.

ARTICLE AU1- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1000 m² de surface de plancher ou plus, 10% de la surface de plancher doit être affectée à du logement aidé.

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- ☐ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables. L'établissement est en lui même peut nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- ☐ Que la réalisation des équipements propres qui peut être exigée des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol : viabilité, raccordement aux réseaux publics, éclairage, aires de stationnement, espaces collectifs, aires de jeux, espaces plantés (article L.332-15 du code de l'urbanisme), soit effective.
- ☐ Qu'elle s'intègre dans une opération d'ensemble.

... Les occupations suivantes :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels) ;

- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et matériels) ;

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1 - 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de 7 mètres de chaussée, afin de permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de brancardage et d'enlèvement d'ordures ménagères.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE AU1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une source conforme à la législation en vigueur.

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir

que des eaux domestiques : eaux vannes et eaux ménagères à l'exclusion de toutes autres eaux claires de quelque nature ou provenance que se soit.
Ce raccordement doit être compatible avec la capacité de la station d'épuration en place.

▪ **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Dès qu'un réseau pluvial est réalisé dans un secteur, le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU1- 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille minimale n'est pas réglementée.

ARTICLE AU1- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres.
Pour la RD 174 le recul est porté à 10 mètres.

▪ **Implantation des équipements publics**

L'implantation des équipements publics d'infrastructure d'Intérêt général n'est pas réglementée.

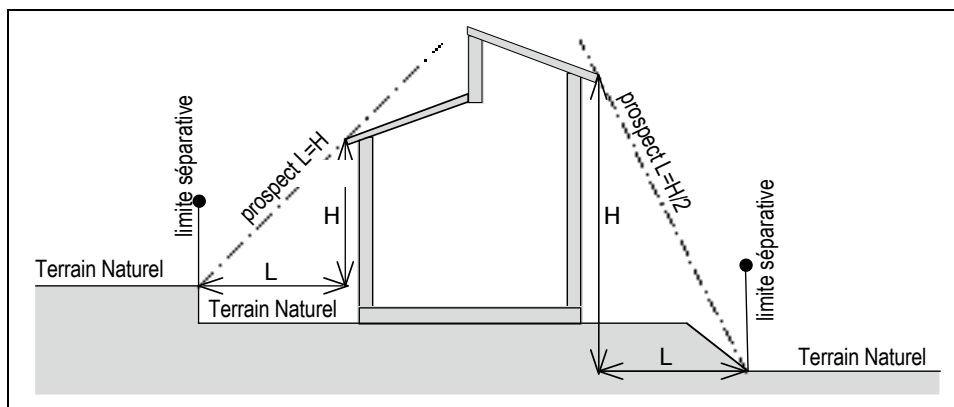
ARTICLE AU1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ **Implantation en retrait**

Les constructions peuvent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ces cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.

■ **Implantation en limite**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dans l'un des cas suivant :

- 1 - lorsque la construction adossée à la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres de hauteur et 10 mètres de longueur moyenne maximale ;
- 2 - lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique ;
- 3 - lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble ou un lotissement à l'exception des bâtiments situés en limite de l'opération ou du lotissement ;
- 4 - lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes.

ARTICLE AU1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPOT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- La distance minimum entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU1 - 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50%, compte tenu de la topographie des lieux.

ARTICLE AU1 – 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et, la hauteur, est mesurée au milieu de chacune des sections.

■ Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

ARTICLE AU1- 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

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

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

■ Toitures

Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction.

Des toitures de différentes inclinaisons sur un même bâtiment sont proscrites.

Les ressauts de toitures ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre.

Les toitures terrasses sont autorisées.

▪ **Energies nouvelles**

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie. Dans le cas des toitures terrasses, ils seront masqués par un acrotère ou placés suffisamment en retrait pour ne pas être vu depuis la voie publique.

▪ **Façades**

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

La hiérarchie verticale et l'axialité des baies doivent être recherchées dans la composition des façades.

L'aspect des annexes sera le même que celui du bâtiment principal.

▪ **Clôtures**

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont Interdites.

La hauteur sera au maximum de 1,90 mètres.

Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide ou d'un barreaudage, doublées d'une haie vive.

▪ **Matériaux proscrits**

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

ARTICLE AU1 - 12- STATIONNEMENT
--

▪ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnements nécessaires à une opération de construction est de 25 m² y compris les circulations.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur

des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ **Prescriptions particulières**

Il est exigé pour tous bâtiments neufs ou réhabilités :

□ Constructions à usage d'hôtels

Au moins une place de stationnement par chambre.

□ Autres utilisations :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement, avec un minimum de 2 emplacements.

□ Modalités d'application

Toutes les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE AU1 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre d'essence méditerranéenne, tous les 75m².

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L 322.3 et L 322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Le propriétaire doit débroussailler sur une bande de 50 mètres tout autour de sa maison, et de 10 mètres de part et d'autre des voies privées donnant accès à la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Selon les dispositions de la Loi ALUR.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE AU1 - 15 – PERFORMANCES ENGERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE AU1 - 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU0 »

Caractère de la zone :

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U.

La zone AU0 est une zone d'urbanisation future à long terme. Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone à vocation de développement urbain. La zone correspond à un secteur en continuité directe des extensions récentes du village, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est en partie concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Objectifs :

- Organiser le développement urbain de la commune dans le temps ;
- Favoriser le caractère mixte : habitat, artisanat, service et équipements publics.

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

ARTICLE AU0 - 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage **d'habitations** (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs non permanentes : mobil home, caravanes, etc.) ;
- Les constructions à usage **d'hébergement hôtelier** ou **para-hôtelier** (hôtels, motels, villages de vacances, gîtes, chambres d'hôtes) ;
- Les constructions à destination **d'équipements collectifs** (équipements d'infrastructures et de superstructures de gestion publique ou privée) ;

- Les constructions à usage de **bureaux** ou de **services** ;
- Les constructions à usage de **commerces** ;
- Les constructions à usage d'**artisanat** ;
- Les constructions à usage d'**industrie** (y compris les lotissements industriels) ;
- Les constructions à usage d'**entrepôts commerciaux** (constructions destinées au stockage de marchandises et matériels) ;
- Les constructions à usage d'**exploitations agricoles** ou **forestières** (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, serres de culture). **Les activités équestres sont assimilées à des activités agricoles** et donc compatibles avec la vocation des zones agricoles (article 38 de la loi sur le développement des territoires ruraux).
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir (H.L.L).
- Les terrains de camping ou de caravanage permanent visés à l'art. L 443-1 et L 443-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage de parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) ;
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les piscines.

ARTICLE AU0- 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

Sans objet

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU0 - 3 - ACCES ET VOIRIES

Sans objet.

ARTICLE AU0 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU0- 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU0- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AU0 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AU0- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR PAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU0 - 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU0 – 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU0- 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Sans objet.

ARTICLE AU₀ - 12- STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU₀ - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU₀ - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Selon les dispositions de la Loi ALUR.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE AU₀ - 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AU₀ - 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Fouzilhon comprend :

▪ **La zone agricole : A**

C'est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend deux zones :

- ☐ **A** : correspondant aux espaces agricoles et aux activités liées à l'agriculture.
- ☐ **Ap** : correspondant aux espaces agricoles situés dans des espaces sensibles pour la préservation du paysage.

▪ **La zone naturelle et forestière : N**

C'est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est aussi à protéger en raison des risques naturels et des nuisances.

Elle comprend trois secteurs :

- ☐ **N** : correspondant aux espaces à protéger et notamment aux espaces boisés et à certaines zones inondables.
- ☐ **Ne** : correspondant aux espaces à protéger au centre du village et destinés à des aménagements visant la mise en valeur du patrimoine.
- ☐ **Nst** : correspondant à la station d'épuration.

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « A »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone A comprend l'ensemble des surfaces agricoles utiles de la commune.

Dans cette zone, seules peuvent être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantées et, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette zone est concernée, en partie, par le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1).

Cette zone est en partie concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Cette zone est concernée, en partie, par la zone rouge du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au règlement du P.P.R.I.

Cette zone est concernée, en partie, les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (i4).

Objectifs :

- Stopper le mitage et préserver le potentiel agronomique ;
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes ;
- Favoriser le maintien de la population active agricole sur place ;
- Permettre le développement de projets liés à l'agrotourisme (gîtes, camping à la ferme...).
- Permettre le développement de projets agricoles.

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

ARTICLE A - 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations, autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage de bureau ou de services.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L).
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les piscines.

ARTICLE A - 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- ☐ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables. L'établissement est en lui même peut nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- ☐ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- ☐ Que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m².

...Les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'hébergement lié à l'agritourisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A - 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ Voiries

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

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

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

En l'absence de réseau public de distribution existant, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction d'eau autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Il devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions des périmètres de captage dans les secteurs concernés.

Le captage uni-familial de l'eau est soumis à déclaration au service concerné : ARS Languedoc Roussillon.

▪ **Eaux usées**

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Les effluents résultants de l'activité agricole, doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public, vers un système de traitement adapté.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

▪ **Eaux pluviales**

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

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

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

La superficie des terrains devra être suffisante pour réaliser un assainissement non collectif et assurer la protection du captage.

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

▪ **Implantation en retrait**

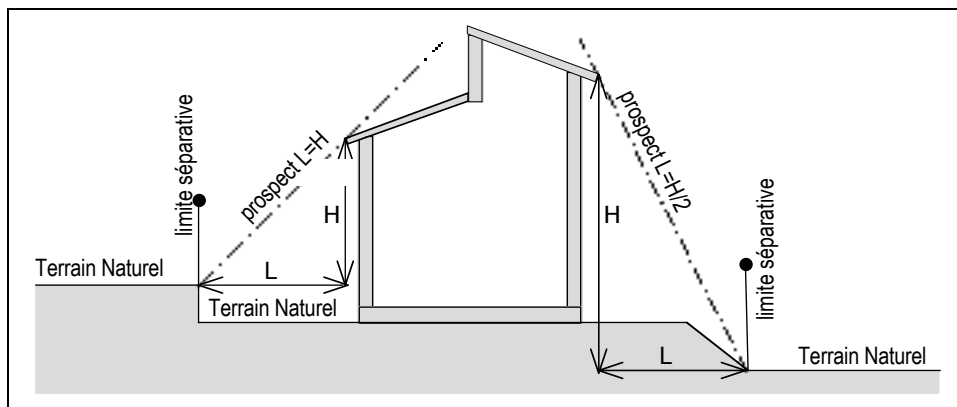
Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

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

■ Définition du prospect

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ Implantation en retrait

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H \geq 5$ mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE A - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

▪ **Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et, la hauteur, est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.
- La hauteur des antennes de réception ou d'émission radioélectriques n'est pas réglementée.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions en pierre doivent être maintenues.

Les autres constructions seront enduites. La couleur blanche est interdite ainsi que les couleurs trop vives.

La construction ou la reconstruction des bâtiments utilisant des matériaux comme : le métal ou le ciment en plaque, les polycarbonates, sont interdites.

Les toitures seront exclusivement en tuile romane ou canal, en lauze ou en pierre.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des engins agricoles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A - 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L 322.3 et L 322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Les ripisylves le long des cours d'eau doivent être conservées et entretenues.

Doivent être préservés ou restaurés au titre du L 123-1-5-7° du code l'urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagements et de programmation du P.L.U. :

- la tour de l'éolienne lieu dit « les Cabanisses » ;
- le pigeonnier lieu dit « les Cabanisses » ;
- le pont de pierre du ruisseau des « Champs de Monsieur ».

Les travaux, installations et aménagements concernant les éléments ci-dessus, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'alinéa h) de l'article R421-23 du code l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Selon les dispositions de la Loi ALUR.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE A - 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE A - 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « Ap »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone agricole située dans une zone naturelle à protéger en raison du paysage. Dans cette zone, seules peuvent être admises l'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions liées et nécessaire à l'agritourisme et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Cette zone est concernée, en partie, par la zone rouge du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au règlement du P.P.R.I.

Objectifs :

- Stopper le mitage et préserver le paysage ;
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes en leur permettant de diversifier leur activité ;
- Favoriser le maintien de la population active agricole sur place ;
- Permettre le développement de projets liés à l'agrotourisme (gîtes, camping à la ferme...).

ARTICLE Ap- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage de bureau ou de services.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir.

- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L).
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les piscines.

ARTICLE Ap - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
--

Sont admises à condition :

- ☐ Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
- ☐ Quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables. L'établissement est en lui même peut nuisant ou bien les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.
- ☐ Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- ☐ Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- ☐ En outre, pour les extensions, qu'elles se limitent à 20% de la surface existante de tout bâtiment à usage agricole, sans changement de destination et pour une seule création à compter de la date d'application du présent P.L.U, et dans tous les cas, qu'elle ne dépasse pas 200 m² de surface plancher.

...Les occupations suivantes :

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions liées et nécessaire à l'agritourisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ap - 3 - ACCES ET VOIRIES

▪ Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ Voiries

Les voies publiques et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Ap- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ Eau potable

En l'absence de réseau public de distribution existant, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction d'eau autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Il devra respecter la réglementation en vigueur et les prescriptions des périmètres de captage dans les secteurs concernés.

Le captage uni-familial de l'eau est soumis à déclaration au service concerné : ARS Languedoc Roussillon.

▪ Eaux usées

Le raccordement de toutes les constructions à un système non collectif est autorisé. Chaque mise en place d'un assainissement non collectif devra faire l'objet d'une étude d'aptitude des sols à la parcelle et être conforme aux dispositions et exigences du schéma directeur d'assainissement de la commune ainsi qu'aux recommandations de la D.D.A.S.S.

L'Assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et de l'arrêté préfectoral n° 2001-01-1567 du 18 avril

2001.

Les effluents résultants de l'activité agricole, doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public, vers un système de traitement adapté.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Toute activité ou installation située dans les périmètres de protection de captage, et nécessitant l'assainissement autonome, doit faire l'objet, au préalable, d'une étude hydrogéologique prouvant la non pollution de l'aquifère.

▪ **Eaux pluviales**

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

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

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

▪ **Electricité – Téléphone - Télédistribution**

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ap - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains devra être suffisante pour réaliser un assainissement non collectif et assurer la protection du captage.

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

▪ **Implantation en retrait**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

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

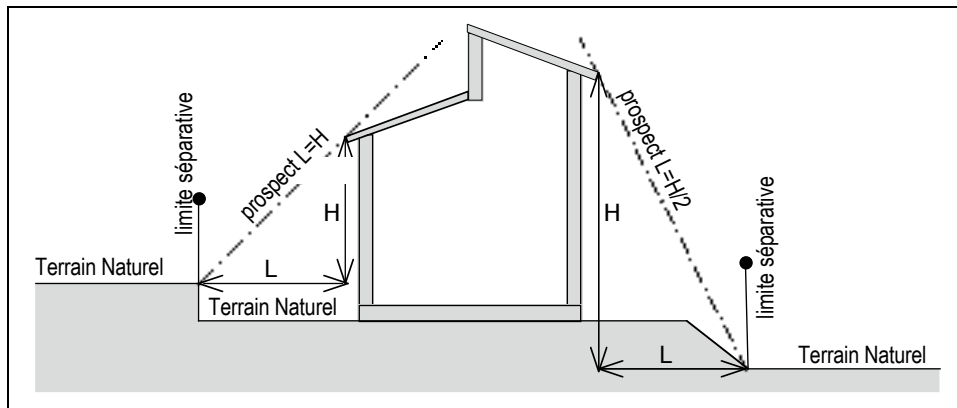
▪ **Définition du prospect**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite

parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

■ Implantation en retrait

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à $L \geq H \geq 5$ mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE Ap - 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ap - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

■ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et, la hauteur, est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.

ARTICLE Ap - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions en pierre doivent être maintenues.

Les autres constructions seront enduites. La couleur blanche est interdite ainsi que les couleurs trop vives.

La construction ou la reconstruction des bâtiments utilisant des matériaux comme : le métal ou le ciment en plaque, les polycarbonates, sont interdites.

Les toitures seront exclusivement en tuile romane ou canal, en lauze ou en pierre.

Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie.

ARTICLE Ap - 12 - STATIONNEMENT
--

Le stationnement des véhicules et des engins agricoles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ap - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L 322.3 et L 322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Les ripisylves le long des cours d'eau doivent être conservées et entretenues.

Doivent être préservés ou restaurés au titre du L 123-1-5-7° du code l'urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagements et de programmation du P.L.U. :

- la tour de l'éolienne lieu dit « les Cabanisses » ;
- le pigeonnier lieu dit « les Cabanisses » ;
- le pont de pierre du ruisseau des « Champs de Monsieur ».

Les travaux, installations et aménagements concernant les éléments ci-dessus, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'alinéa h) de l'article R421-23 du code l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ap- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Selon les dispositions de la Loi ALUR.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE Ap - 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE Ap - 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « N »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N est protégée. Seules peuvent y être admises les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les constructions et installations visées à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral et modifiant le code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantées et, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette zone est aussi à protéger en raison des risques naturels et des nuisances.

Cette zone est en partie concernée par la zone de protection des monuments historiques. L'aménagement ou la création de construction est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (servitude d'utilité publique AC1).

Cette zone est concernée, en partie, par le périmètre de protection de captage des eaux (servitude d'utilité publique AS1).

Cette zone est concernée, en partie, par la zone rouge du P.P.R.I. Il est nécessaire de se reporter au règlement du P.P.R.I.

Cette zone est concernée, en partie, les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (i4).

Objectifs :

- Valoriser les espaces naturels.

Afin d'éviter la prolifération des constructions dans ce milieu naturel, le règlement distingue 3 secteurs :

- ☐ **N** : correspondant aux espaces à protéger et notamment aux espaces boisés et à certaines zones inondables.
- ☐ **Ne** : correspondant aux espaces à protéger au centre du village et destinés à des aménagements visant la mise en valeur du patrimoine.
- ☐ **Nst** : correspondant à la station d'épuration.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteurs N, Ne, Nst:

- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier.
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.
- Les constructions à usage de bureau ou de services.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisir.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Les constructions à usage de parc résidentiel de loisirs (P.R.L).
- Les éoliennes.
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou téléphoniques. Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.
- Les piscines

ARTICLE N- 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Secteur Ne :

Sont admises sous conditions :

- ☐ Dans le respect du site.

...Les occupations suivantes :

- Les aménagements paysagers des espaces publics ;

- La réhabilitation des sites historiques existants.

Secteur **Nst** :

Sont admises sous conditions :

- Dans le respect du site.

...Les occupations suivantes :

- Les aménagements paysagers des espaces publics ;
- l'entretien des installations de la station d'épuration.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N- 3 - ACCES ET VOIRIE

▪ Accès

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

Les accès doivent être adaptés aux opérations autorisées à l'article N1 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. En cas d'impossibilité d'assurer la sécurité des usagers, et permettre la défense contre l'incendie et la protection civile, le terrain sera déclaré inconstructible.

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

▪ Voiries

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations autorisées à l'article N1, qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans Objet.

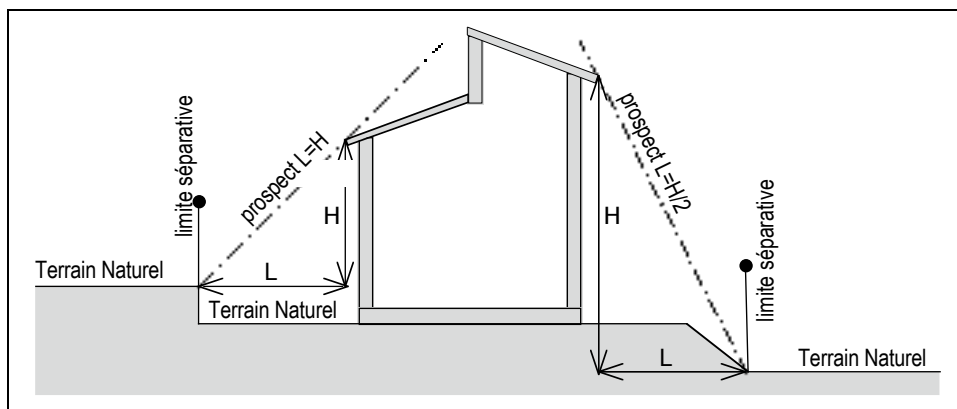
ARTICLE N- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Nh :

▪ Définition du prospect

Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



NB : chaque prospect est calculé par rapport à la cote Terrain Naturel correspondante en limite séparative sur le fonds voisin

ARTICLE N- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

ARTICLE N- 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N- 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

▪ Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est définie comme le maximum de distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des enseignes, au point correspondant au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et, la hauteur, est mesurée au milieu de chacune des sections.

▪ Hauteur des constructions

Sans objet.

ARTICLE N- 11 - ASPECT EXTERIEUR

▪ Dans le secteur N :

Les murets en pierres sèches doivent être préservés.

▪ Dans le secteur Ne et Nst:

Les matériaux utilisés pour les aménagements paysagers seront des matériaux naturels dont la texture et la couleur seront identiques à ceux de la tradition locale.

Les imperméabilisations de sol en produits noirs sont interdites.

Les enduits de mur, parapets et murets seront réalisés à base de chaux. Les enduits doivent présenter un aspect sans aspérité de type taloché grain fin ou moyen.

La mise à nu des pierres est autorisée, si elles sont en bon état et s'il n'y a pas de disparités manifestes de taille et de couleur et, si les joints sont réguliers.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.)
- Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale.
- L'emploi de la couleur blanche ainsi que celui de couleurs violentes ou criardes pour les enduits.

ARTICLE N- 12 - STATIONNEMENT

■ **Prescriptions générales**

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

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

■ **Prescriptions particulières**

□ **Modalités d'application**

Les dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L 322.3 et L 322.3.1 du code forestier, le débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.

Les ripisylves le long des cours d'eau doivent être conservées et entretenues.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Selon les dispositions de la Loi ALUR.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE N- 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE N- 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.