



Département de l'Aude  
**COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU LIMOUXIN**

**3**



**3ème MODIFICATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE SAINT-HILAIRE**



**REGLEMENT  
APRES MODIFICATION DU PLU**

**Maître d'ouvrage :**  
CC du Limouxin  
**le :**

**Signature :**

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Fév. 2019	CREATION	CB	AF/JA	a



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU  
1 bis, place des Alliés  
CS 50 676  
34 537 BEZIERS CEDEX  
Tél : 04-67-09-26-10



BZ-08197

H:\Affaires\CC du Limouxin\BZ-08197 3ème  
Modification\6-AVP-Permis-Autorisations



DEPARTEMENT DE L'AUDE

—

COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD HERAULT

—

3<sup>ème</sup> MODIFICATION

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT HILAIRE

—

**Règlement APRES Modification**

**ZONE Um et ZONE UEP**

## **Chapitre III - Zone Um**

### **Caractère de la zone :**

Elle recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire dans lesquelles les équipements publics ou d'intérêts collectifs sont autorisés.

Cette zone comprend des constructions existantes de densité variable.

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur **Umj** destiné aux jardins, ne permettant pas la construction ;
- un secteur **Ump** soumis à des prescriptions particulières.

La zone est partiellement couverte par le Périmètre de Protection de l'abbaye, classée monument historique. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est touchée par le risque d'inondation défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI). Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage. Toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

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

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

#### **Article Um 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites**

En zone Um et secteur Ump, sont interdits :

- les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes :
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière nouvelle (pas d'exploitation existante);
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

En outre, en secteur Umj, tout est interdit y compris les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Um2, les bureaux, les commerces et l'artisanat, l'activité agricole ou forestière.

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

Dans l'ensemble de la zone Um, sont autorisés les équipements publics ou les équipements d'intérêt collectif.

Les exploitations agricoles ou forestières sont autorisées si l'exploitation est déjà existante à la date d'approbation du PLU.

En zone inondable, toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

En secteur Umj, les constructions sont autorisées, uniquement si leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

## **Section II - Conditions de l'Occupation des Sols**

### **Article Um 3 - Accès et Voirie**

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

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

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé par une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et sans que cela ne porte préjudice au fonctionnement de l'équipement.

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

#### **Article Um 4 - Desserte par les Réseaux**

##### Eau potable :

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

##### Eaux usées :

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

##### Eaux pluviales :

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

##### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible.

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

##### Défense contre l'incendie :

« Les moyens permettant d'assurer la défense incendie peuvent être satisfaits à partir :

- **D'un réseau de distribution** par le biais **des bouches ou poteaux incendie** répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- **Cas des zones à risque courant (habitations, commerces...)**

- débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.
- les prises d'eau doivent se trouver à une distance de 200 mètres les unes des autres

- **Cas des zones à risque important (zones commerciales, ERP...)**

- débit en eau minimum de 120m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.
- les prises d'eau doivent se trouver à une distance de 200 mètres les unes des autres

- **De points d'eau naturels (cours d'eau, mares, étangs, puits, ...)** à condition que :

- le point d'eau soit, en toute saison, en mesure de fournir en deux heures les 120 m<sup>3</sup> d'eau nécessaires,
- le point d'eau soit situé à une distance de 200 mètres du risque à défendre en cas de risque modéré. Toutefois, si le risque est particulièrement faible, la distance entre le point d'eau et le risque à défendre pourra être étendue à 400 mètres maximum,
- la hauteur d'aspiration ne soit pas supérieure à 6 mètres,

- que le point d'eau soit toujours accessible à l'engin pompe et que le sol soit stabilisé pour assurer le passage des camions.

Il conviendra de préparer des points d'aspiration à proximité des plans d'eau afin de faciliter la mise en œuvre des engins et la manipulation du matériel pour les sapeurs-pompiers.

➤ **De réserves artificielles pouvant être constituées par des citernes, bassins, piscines, lavoirs, abreuvoirs et autres points d'eau similaires sous réserve :**

- d'être facilement accessibles en toutes circonstances et en tout temps,
- de se trouver à une distance de 200 mètres du risque à défendre en cas de risque modéré et si le risque est particulièrement faible, la distance entre le point d'eau et le risque à défendre pourra être étendue à 400 mètres maximum,
- de répondre à une capacité minimale de 120m<sup>3</sup>, d'un seul tenant. Toutefois, lorsque son alimentation est assurée par un réseau de distribution ou par une source, cette capacité peut être réduite du double du débit horaire de l'appoint. Ainsi, la capacité de 120 m<sup>3</sup> peut être réduite à 60 m<sup>3</sup> minimum à condition que le réseau de distribution permette d'assurer au minimum 30m<sup>3</sup>/heure.

Concernant les piscines, lorsque la disposition des lieux ne permettra pas l'accès du bassin aux engins d'incendie, il y aura lieu de prévoir une ou plusieurs prises spéciales ou branchements d'au moins 100mm dans la partie basse de l'installation. Ces canalisations aboutiront en principe sur la voie publique.

**Toute solution retenue devra faire l'objet d'une validation par le SDIS chargé de s'assurer de l'efficacité des besoins en matière de défense contre l'incendie. En cas de risque particulier, les besoins en matière de défense contre l'incendie pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.**

#### **Article Um 5 - Caractéristiques des Terrains**

Non réglementées.

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

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

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

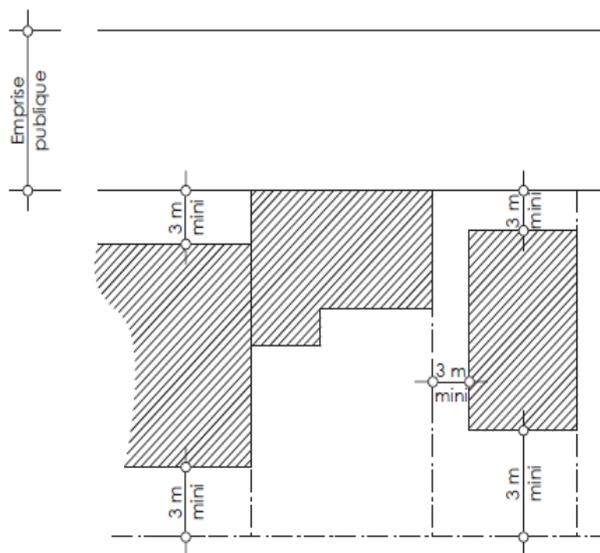
Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

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

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

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

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



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

Non règlementée.

### Article Um 9 - Emprise au Sol

Non règlementée.

### Article Um 10 - Hauteur des Constructions

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

En Um, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- dix mètres pour l'habitat collectif et les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- huit mètres pour l'habitat individuel et les autres occupations du sol.

En **Umj**, toute construction ne doit pas dépasser trois mètres cinquante.

En **Ump**, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 4,5 mètres.

### **Article Um 11 - Aspect extérieur des Constructions**

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

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

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

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

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

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

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

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

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins. Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal.  
Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées en totalité pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et dans la limite de 30% de la toiture pour tous les autres bâtiments.

Les éléments techniques disposés en toiture seront intégrés au volume du bâtiment.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

### **Article Um 12 - Stationnement des Véhicules**

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

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

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher assurée à la vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.
- équipements publics de santé : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 20 places.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme s'appliquent : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.

### **Article Um 13 - Espaces libres et Plantations**

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

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

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres. Les différents types de clôtures sont représentés en annexe.

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b, annexe1),
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe1).

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

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b, annexe1).

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

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

### **Section III - Possibilités d'Occupation des Sols**

#### **Article Um 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Néant.

## **Chapitre IV - Zone UEP**

### **Caractère de la zone**

C'est une zone destinée à des équipements publics et/ou à des équipements collectifs.

La zone Uep comprend l'école.

La zone Uep comprend plusieurs secteurs :

- secteur Uep1 : château d'eau, captage, station d'épuration et déchetterie ;
- secteur Uep2 : équipements sportifs, boulodrome et jardin public ;
- secteur Uep3 : cimetière.

La zone est partiellement couverte par le Périmètre de Protection de l'abbaye, classée monument historique. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est touchée par le risque d'inondation défini par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI). Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage. Toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

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

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

#### **Article Uep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites**

En zone Uep et secteurs Uep1, Uep2 et Uep3, sont interdits :

- les constructions à usage :
  - d'industrie ;
  - d'entrepôt ;
  - d'exploitation agricole ou forestière ;
  - d'habitat ;
  - de bureaux ;
  - de commerces ;
  - d'artisanat ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

En zone inondable, toute demande d'occupation du sol devra être conforme au PPRI en vigueur.

En zone Uep, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires à l'école ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt général et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

En secteur Uep1, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires à la station d'épuration, au château d'eau, au captage et à la déchetterie ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

En secteur Uep2, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux équipements sportifs et espaces publics ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

En secteur Uep3, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires au cimetière ainsi que les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

## **Section II - Conditions de l'Occupation des Sols**

### **Article Uep 3 - Accès et Voirie**

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

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

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé par une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

#### **Article Uep 4 - Desserte par les Réseaux**

##### Eau potable :

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

##### Eaux usées :

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

##### Eaux pluviales :

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

##### Electricité et téléphone :

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

#### **Défense contre l'incendie :**

« Les moyens permettant d'assurer la défense incendie peuvent être satisfaits à partir :

- ***D'un réseau de distribution par le biais des bouches ou poteaux incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :***

- ***Cas des zones à risque courant (habitations, commerces...)***

- débit en eau minimum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.
- les prises d'eau doivent se trouver à une distance de 200 mètres les unes des autres

- ***Cas des zones à risque important (zones commerciales, ERP...)***

- débit en eau minimum de 120m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau.
- les prises d'eau doivent se trouver à une distance de 200 mètres les unes des autres

- **De points d'eau naturels (cours d'eau, mares, étangs, puits, ...)** à condition que :
- le point d'eau soit, en toute saison, en mesure de fournir en deux heures les 120 m<sup>3</sup> d'eau nécessaires,
  - le point d'eau soit situé à une distance de 200 mètres du risque à défendre en cas de risque modéré. Toutefois, si le risque est particulièrement faible, la distance entre le point d'eau et le risque à défendre pourra être étendue à 400 mètres maximum,
  - la hauteur d'aspiration ne soit pas supérieure à 6 mètres,
  - que le point d'eau soit toujours accessible à l'engin pompe et que le sol soit stabilisé pour assurer le passage des camions.

Il conviendra de préparer des points d'aspiration à proximité des plans d'eau afin de faciliter la mise en œuvre des engins et la manipulation du matériel pour les sapeurs-pompiers.

- **De réserves artificielles pouvant être constituées par des citernes, bassins, piscines, lavoirs, abreuvoirs et autres points d'eau similaires sous réserve :**
- d'être facilement accessibles en toutes circonstances et en tout temps,
  - de se trouver à une distance de 200 mètres du risque à défendre en cas de risque modéré et si le risque est particulièrement faible, la distance entre le point d'eau et le risque à défendre pourra être étendue à 400 mètres maximum,
  - de répondre à une capacité minimale de 120m<sup>3</sup>, d'un seul tenant. Toutefois, lorsque son alimentation est assurée par un réseau de distribution ou par une source, cette capacité peut être réduite du double du débit horaire de l'appoint. Ainsi, la capacité de 120 m<sup>3</sup> peut être réduite à 60 m<sup>3</sup> minimum à condition que le réseau de distribution permette d'assurer au minimum 30m<sup>3</sup>/heure.

Concernant les piscines, lorsque la disposition des lieux ne permettra pas l'accès du bassin aux engins d'incendie, il y aura lieu de prévoir une ou plusieurs prises spéciales ou branchements d'au moins 100mm dans la partie basse de l'installation. Ces canalisations aboutiront en principe sur la voie publique.

**Toute solution retenue devra faire l'objet d'une validation par le SDIS chargé de s'assurer de l'efficacité des besoins en matière de défense contre l'incendie. En cas de risque particulier, les besoins en matière de défense contre l'incendie pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.**

#### **Article Uep 5 - Caractéristiques des Terrains**

Non réglementées.

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

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

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

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

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

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

#### **Article Uep 9 - Emprise au Sol**

Non réglementée.

#### **Article Uep 10 - Hauteur des Constructions**

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

En zone Uep, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel est fixée à 8 mètres.

#### **Article Uep 11 - Aspect extérieur des Constructions**

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

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

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

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

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

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

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

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

### **Article Uep 12 - Stationnement des Véhicules**

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

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

### **Article Uep 13 - Espaces libres et Plantations**

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

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

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

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

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

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe 1.

En zone Uep et secteur Uep1 et Uep2 :

- En limite sur voie, elles sont constituées :
  - soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe 1),
  - soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 2a et 2b, annexe 1),
  - soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe 1).

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

• En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (solution 1, annexe 1),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (Solution 2a et 2b, annexe 1)

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

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

En secteur Uep3, les clôtures sont obligatoirement constituées d'un mur plein de 2 mètres (solution 5, annexe 1).

### **Section III - Possibilités d'Occupation des Sols**

#### **Article Uep 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sol**

Non règlementée.