

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE GINESTAS

3.16

# 1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT DE LA ZONE AU APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

**Maître d'ouvrage :**  
**GINESTAS**  
**Ginestas le :**

**Signature :**

Janv. 2015	CREATION	CB	AF/NK	a
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU

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

Tél : 04-67-09-26-10

Fax : 04-67-09-26-19

Email : gaxieu.34@wanadoo.fr



BZ-05705

H:\Affaires\GINESTAS \BZ-05705 GINESTAS  
Modification simplifiée

DEPARTEMENT DE L'AUDE

---

VILLE DE GINESTAS

---

1<sup>ère</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

---

**Le Règlement des Zones AU Après  
Modification**

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	3
<i>Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols .....</i>	3
Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	3
Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	4
<i>Section II - Conditions de l'occupation des sols .....</i>	4
Article AU 3 - Accès et voirie .....	4
Article AU 4 - Desserte par les réseaux .....	5
Article AU 5 - Caractéristiques des terrains.....	5
Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	5
Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	6
Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	6
Article AU 9 - Emprise au sol .....	6
Article AU 10 - Hauteur des constructions .....	6
Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions .....	6
Article AU 12 - Stationnement des véhicules.....	7
Article AU 13 - Espaces libres et plantations .....	8
<i>Section III - Possibilités d'occupation des sols.....</i>	8
Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols.....	8

## CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Caractère de la zone :

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation, urbanisable uniquement après réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Cette zone comprend six secteurs physiquement indépendants, avec un indice de «a» à «f», permettant de les identifier et de les phaser dans le temps :

AUa : La Lauze

AUb : Les Clots partie 1

AUc : La Coste partie 1

AUd : La Coste partie 2

AUe : les Tortes

AUf : Les Clots partie 2

Les zones AUa pour partie urbanisée et AUc sont ouvertes à l'urbanisation. Une orientation d'aménagement et de programmation pour chacune de ces deux zones définit les conditions de leur aménagement.

Les zones AUb et AUf sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du respect d'une orientation d'Aménagement et de Programmation qui précise les conditions de leur aménagement.

Les zones AUe et AUd sont vouées à une urbanisation à plus long terme et ne seront ouvertes qu'après modification du PLU qui en précisera les Orientations d'Aménagement.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que sous réserve de la réalisation des réseaux et des équipements nécessaires.

Une toute petite partie de la zone AUb est touchée par un risque potentiel d'inondation. Son emprise est matérialisée sur les plans de zonage.

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

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

### *Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

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

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

## **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toute opération doit s'intégrer dans un plan d'aménagement d'ensemble (de type ZAC, lotissement, opérations groupées, PAE,...) sur chacun des secteurs définies ci-dessus nommés de «a» à «f». Les opérations de construction au coup par coup sont exclues.

L'aménagement des zones AUa, AUb, AUc et Auf doit respecter les orientations définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation propre à chacune des zones.

Les secteurs AUd et AUe ne seront ouverts qu'après une modification du PLU précisant les orientations d'aménagement d'ensemble de chacun d'eux.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AU 3 - Accès et voirie**

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

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Si le terrain est clos, un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être aménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

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.

A ce titre, les caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;

Résistance au poinçonnement : 80N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

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

## **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

### Eau potable :

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

### Eaux usées :

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

### Eaux pluviales :

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

### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

### Défense contre l'incendie :

*Pour les cas des zones à risque courant (habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...) :*

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

- Débit 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 par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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

*Pour les cas des zones à risque important (Zones industrielles, zones commerciales, ERP, ...) :*

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

- Débit 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 par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

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

## **Article AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

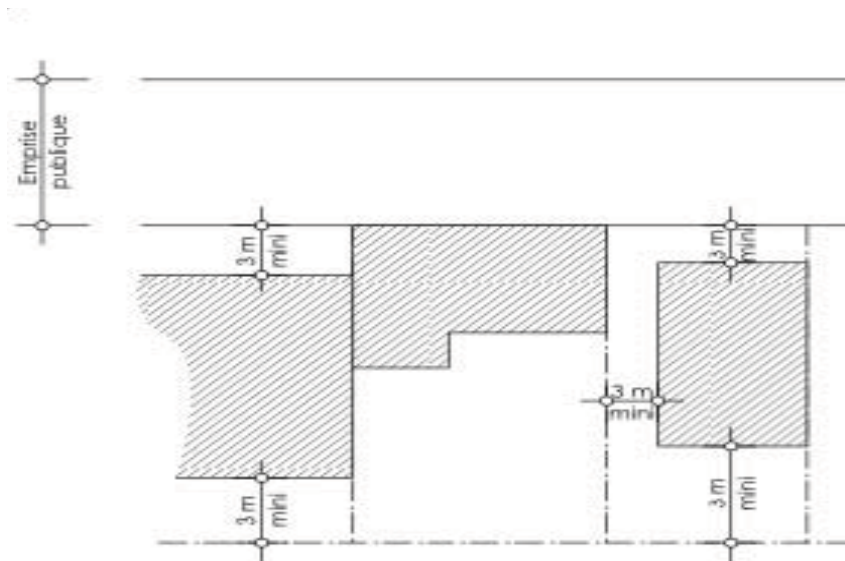
Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

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

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

### **Article AU 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 trois mètres.

### **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même propriété sont accolées ou reliées au bâtiment principal par un élément d'architecture (pergola, arche, porche...) d'une distance maximale de 7 m. Aucune annexe ne doit être isolée.

### **Article AU 9 - Emprise au sol**

Non règlementée.

### **Article AU 10 - Hauteur des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à sept mètres cinquante.

### **Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

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

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

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

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

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

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

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

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

Les 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 couvertes en tuiles canal.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

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

Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface de toiture.

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

L'utilisation des ciments est interdite.

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

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 AU 12 - Stationnement des véhicules**

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

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

### **A : Dispositions Générales**

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

– commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;

– hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;

– bureaux et activités : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher;

– habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au F5.



**B : Dispositions particulières**

En complément des besoins précisés ci avant (A : Dispositions Générales), il sera exigé, dans le cadre d'opérations groupées (Lotissement ou Groupe d'Habitations), 1 place de stationnement publique par tranche de 2 lots ou 2 logements créés (dans le cas d'un nombre impairs de lots ou logements, le chiffre sera systématiquement arrondi au nombre de places supérieur)

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 AU 13 - Espaces libres et plantations**

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

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale d'un mètre soixante.

Elles sont constituées:

- soit d'une haie végétale seule (solution 1 de l'annexe I),
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, soit intérieure soit extérieure au grillage (solutions 2a et 2b de l'annexe I).
- soit d'un soubassement (hauteur maximale : 0.60m) surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale (solution 3, annexe1)
- - soit d'un soubassement (hauteur maximale : 0.60m) surmonté d'une grille en fer forgé (solution 4, annexe1)

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de 1.80m

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

Prévention des feux de forêts :

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

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS****Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Néant.