

- CHAPITRE I -

Envoyé en préfecture le 14/09/2018
Reçu en préfecture le 14/09/2018
Affiché le 14/09/2018
ID : 011-211100417-20180910-D2018_38-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

Zone urbaine viabilisée du village de Bize-Minervois et des hameaux de Cabezac et de La Roueyre, affectée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux petits artisanats.

On distingue au sein de cette zone cinq secteurs et sous secteur :

- Un secteur U a, où les bâtiments sont construits en ordre continu avec une densité forte,
- Un sous-secteur U a1, correspondant au hameau de La Roueyre,
- Un secteur U b, où l'habitat est diffus avec une densité faible,
- Un secteur U c, où les bâtiments sont diffus avec une densité moins faible,
- Un secteur U e, à usage principal d'activités.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

U 1

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

En secteurs et sous-secteur U a, U a1, U b et U c, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage artisanal incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes,
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrain de campings et caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

En secteur U e, sont interdites les utilisations et occupations des sols ci-après :

- Les constructions à usage artisanal incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrain de campings et caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

U 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme (voir documents graphiques) en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L.442 et suivant du Code de l'Urbanisme) dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

De même, tous travaux ayant pour corollaire de réduire les vues sur l'é

En secteurs et sous-secteur U a, U a1, U b, U c et U e :

- Les garages collectifs sont autorisés à condition qu'ils intègrent correctement dans le paysage urbain environnant.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante.
- Toute occupation ou utilisation du sol peut être interdite si elle a pour corollaire de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

Egalement en secteur U e :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements de la zone sont autorisées sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.
- Les établissements classés compatibles avec l'activité de la zone.

SECTION 2 - CONDITION D'UTILISATION DU SOL

U 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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.

- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- Largeur minimale de la plate-forme : 7 mètres.

Toutefois ces largeurs de 5 et 7 mètres (chaussée et plate-forme) pourront être réduites pour les voies terminales qui distribuent qu'une à deux constructions, dans la limite de l'adaptation au matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

En sous-secteur U a1 : à défaut de réseau public, ou de système d'épuration collectif au bout du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect :

- de la réglementation en vigueur,
- du schéma d'assainissement.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau des collectants.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans l'éventualité où les réseaux et le milieu récepteur ne présentent pas des caractéristiques suffisantes, des bassins de rétention des eaux pluviales de l'opération pourront être imposés à raison d'une capacité de 100 litres / m² de terrain imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres / seconde / ha.

3 - Electricité - Téléphone :

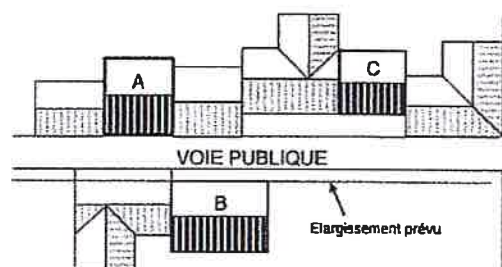
Pour toutes constructions ou installations nouvelles, les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés, sauf impossibilité technique.

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux :

- exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.
- indications du schéma d'assainissement ou à une étude hydrogéologique de la parcelle si cela s'avère nécessaire.

1 - En secteur U a et sous-secteur U a1 :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement (fig.A) ou à la limite qui s'y substitue (fig.B), sauf si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait (fig.C) dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

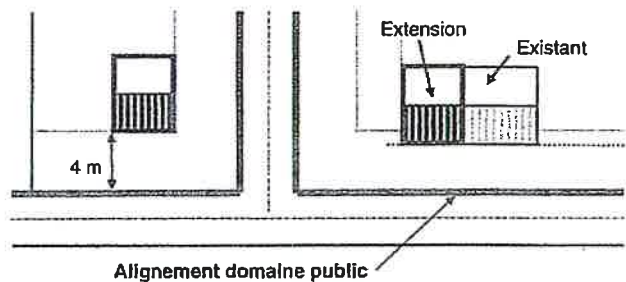


Dans le cas où le bâtiment libère des espaces libres le long des voies de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments bâtiment, (porches, murs, portails,...).

2 - Autres secteurs :

2.1 : Les bâtiments seront implantés au ras, ou au delà des alignements localisés aux documents graphiques.

2.2 : Hors alignements, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la R.D.5. Pour les autres voies publique ou privée, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.



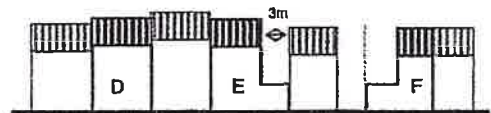
En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans le carrefour notamment).

U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - En secteur U a et sous-secteur U a1 :

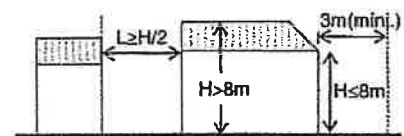
Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre (fig.D).



Dans le cas où il est impossible de respecter l'implantation indiquée ci-dessus, il sera autorisé pour les projets de constructions ne pouvant atteindre les deux limites séparatives : un recul minimum de 3m (et $L \geq H/2$) sur l'une d'entre elles (fig.E). Si une construction existe déjà sur l'une des deux limites séparatives, le nouveau bâtiment devra s'y accoler (fig.F).

2 - En secteurs U b et U e :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres sachant que le recul ne peut être inférieur à la demi - hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$).



3 - En secteur U c : Non réglementé.

U 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront implantées à une distance égale à :

- 4 mètres en secteurs U a et U a1,
- 3 mètres en secteur U b et U e,
- Par contre, en secteur U b la mitoyenneté est autorisée pour les garages collectifs.
- Non réglementé en secteur U c.

U 9

EMPRISE AU SOL

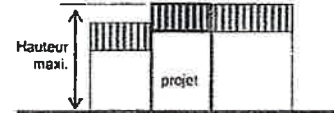
Non réglementé.

U 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - En secteur U a et sous-secteur U a1 :

Afin d'harmoniser cet espace bâti, la hauteur au faîtage de toute nouvelle construction ne devra dépasser la hauteur de la construction la plus haute des bâtiments mitoyens.



Toutefois, dans le cas de construction isolée, la hauteur limite sera donnée par celle du bâtiment existant sur le terrain, ou faute de bâtiment par le faîtage du bâtiment le plus proche. De même, en cas de reconstruction, il pourra être autorisé une hauteur identique à l'ancien bâtiment.

2 - Autres secteurs :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage depuis le terrain naturel.

D'autre part, la hauteur de 9m pourra être dépassée dans les cas suivants :

- reconstruction ou réhabilitation à l'identique,
- extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure ($H_{\text{existant}} = H_{\text{extension}}$).

U 11

ASPECT EXTERIEUR

Chaque bâtiment doit pouvoir être distingué des autres tout en étant identifié comme appartenant à son tissu local. Il devra par son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il présentera une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Les annexes telles que garages, remises, celliers, ... ne devront être que le complément naturel de l'habitat. Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec le reste du cadre bâti. Sachant que cela n'empêche pas la création d'architecture contemporaine dont le parti est justifié, les toitures, les façades, les matériaux, les détails d'architecture et les clôtures peuvent être traités différemment.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ne sera pas admis.

1 - Toitures :

Les toitures traditionnelles doivent être conservées.

Dans le cas de constructions nouvelles, d'agrandissement et de restauration, et leurs annexes, le matériau de couverture sera de la tuile canal ou similaire à condition qu'il respecte la forme, l'aspect et la couleur du matériau traditionnel.

La pente des toitures sera en harmonies avec celles des constructions existantes (entre 25 et 33%).

Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes.

Les toitures terrasses ne sont pas interdites. Toutefois en secteur Ua elles ne pourront pas excéder 50% de la surface couverte.



2 - Façades :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, ...), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

S'il s'agit de constructions traditionnelles, les murs doivent être appareillés en pierres de pays. Dans le cas contraire, les murs doivent être traités avec soin par un enduit de teinte correspondante à la palette de couleurs liées au pays (nuancier consultable en mairie). Les couleurs vives, blanches ou s'y rapprochant sont interdites.

Dans le cadre de maison traditionnelle, il conviendra de faire des encadrements de portes et fenêtres en surépaisseur.

Il est recommandé d'apporter une attention particulière à la composition architecturale de la façade, notamment pour le positionnement et le rythme des percements, à leur dimensionnement et au jeu respectif des pleins et des vides.

3 - Matériaux :

Les revêtements de sol seront exécutés en harmonie avec le ton des façades.

L'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques, agglomérés de ciment, carreaux de plâtres, ... sont interdits.

4 - Détails d'architecture :

Les éléments d'architecture ancienne de façade (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, porches, ...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment et réalisés avec des matériaux en harmonie avec le reste du bâti.

La couverture des vérandas devra être intégrée à la volumétrie globale du bâtiment.

Les capteurs solaires, ainsi que tous éléments rapportés (climatisation, ...), doivent faire partie de la composition architecturale de l'ensemble bâti.

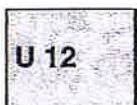
5 - Clôtures :

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage urbain. Ils doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures sur rue et mitoyennes devront être appareillées en pierres de pays. Dans le cas contraire, cette clôture pourra être un mur en maçonnerie traité avec un enduit de teinte correspondante aux couleurs liées à la pierre de pays.

En secteur U b, U c et U e, la hauteur de la clôture sera limitée à 0,80 mètre dans le cas d'une clôture en pierres ou en maçonnerie, pouvant être rehaussée par un grillage avec une haie vive (avec grillage la hauteur est limitée à 1,50m).

6 - Élément de Paysage : Toutes interventions susceptibles de modifier l'aspect originel d'éléments bâtis localisés aux documents graphiques sont interdites. De plus, la réhabilitation doit faire appel à l'usage et à la mise en oeuvre de matériaux identiques.



STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans la mesure où des conditions techniques ou physiques ne l'empêche pas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

1 - En secteur U a :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement.

2 - En secteurs U b, U c et U e :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement, dont 1 place de parking non clos.
D'autre part, dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations, il sera exigé 1 stationnement de jour pour 2 habitations (parking public).
- Pour les commerces : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.
- Pour les services et bureaux : 1 place de stationnement au moins égale à 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.
- Pour les constructions hôtelières : 1 place par logement ou par emplacement

U 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant des espaces publics (placettes plantés, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées, ...).

Il est recommandé l'utilisation de plantes d'essence locale pour les arbres (sup. à 2m). De même, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de terrain non construit.

Les haies mono spécifiques sont interdites en clôture. Sont autorisées les haies variées composées sur toute leur longueur d'un mélange d'au moins 3 essences végétales comportant des caduques et des persistants choisis parmi une gamme de végétaux botaniques représentés localement et de végétaux ornementaux adaptés au climat.

Les espaces identifiés et repérés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame spécifique devront en application de l'article L.123.1)7° alinéa du Code de l'Urbanisme conserver leur aspect naturel. Aucune plantation et aucun travaux susceptible de leur porter atteinte ne serait être autorisé.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

U 14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

