





**DEPARTEMENT DE L'AUDE**

—

**COMMUNE DE FERRALS-LES-CORBIERES**

—

**3<sup>ème</sup> MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU**

—

**Règlement Zone UCl**

## Chapitre VIII – Zone Ucl

### Caractère de la zone

Elle concerne un secteur à vocation d'activités culturelles et de loisirs, secteur situé dans les anciens bâtiments de la Cave Coopérative.

**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 Ucl 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions et installations à destination :

- D'exploitation agricole et forestière ;
- D'habitation ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

#### Article Ucl 2 - Occupations et Utilisations du Sol

Sont admises dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à destination d'activités culturelles et de loisirs ;
- Les constructions et installations à destination de commerce et plus précisément de restauration ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

#### Article Ucl 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.

#### Accès

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.

#### Voirie

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.

#### **Article Ucl 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, si la distribution publique est présente à moins de trois cents mètres.

L'alimentation en eau potable privée n'est tolérée que si les règles sanitaires sont respectées.

##### Eaux usées

Toute construction doit être raccordée directement au réseau public d'assainissement si celui-ci est distant de moins de quatre-vingt-dix mètres.

##### Eaux pluviales

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

##### Electricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

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

Non réglementées.

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

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur voie ou en retrait de 5 mètres minimum.

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

Non règlementé.

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

Les bâtiments annexes ne peuvent être implantés entre le bâtiment et la voie publique. Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance permettant au minimum le passage libre des véhicules de sécurité.

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

Non réglementée.

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

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants.

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

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.

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

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 couleurs vives sont autorisées en façade.

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

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

Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits sauf en toiture sur les façades alignées sur le domaine public.

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetés en fonction de la composition architecturale de l'ensemble

### **Article Ucl 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 Ucl 13 - Espaces libres et 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.

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

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

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

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

Néant.

#### **Article Ucl 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **Article Ucl 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

