



Département de l'Aude
Commune de
SAINT NAZAIRE D'AUDE

4

PLAN LOCAL D'URBANISME SOU MIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



REGLEMENT

Maître d'ouvrage :
Commune de Saint
Nazaire d'Aude
St Nazaire d'Aude le :

PROCEDURE

APPROBATION

Elaboration du PLU

approuvée le 20/01/16

Signature :



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 04854

H:\Affaires\St Nazaire d'Aude\BZ-04854\PLU

DEPARTEMENT DE L'AUDE

VILLE DE SAINT-NAZAIRE-D'AUDE

ELABORATION
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES	3
LEXIQUE ET DEFINITIONS COMMUNES	8
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	14
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	22
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	31
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	40
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES	46
AUX ZONES A URBANISER	46
CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	47
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES	56
AUX ZONES AGRICOLES	56
CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	57
TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES	65
AUX ZONES NATURELLES	65
CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	66

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Nazaire-d'Aude et du Hameau du Somaill.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Lorsque la zone comprend des secteurs (UA, UB, UC...), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (UCA par exemple), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en Annexes du Plan Local d'Urbanisme ;
- 2) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
 - les règles générales de l'urbanisme (articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
 - les autorisations d'occupation du sol (Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir, Déclaration Préalable) ;
 - les règlements des lotissements ainsi que l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme relatif au maintien des règles du lotissement ;
 - les périmètres sensibles ;
 - les zones d'aménagement concerté ;
 - Les règles spécifiques aux lotissements s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme ;
 - La protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 Septembre 1941 et les décrets des 5 Février 1986 et 25 Février 1993 ;
 - Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc. ;
 - Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

- Selon l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « **les zones urbaines sont dites "zones U"**. Peuvent être classés 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 » ;

- Selon l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, « **les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**. Peuvent être classés 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 zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation 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 » ;

- Selon l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, « **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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement » ;*

- Selon l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, « **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 :

- *a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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 ».

1) Les zones Urbaines équipées immédiatement constructibles

- La zone UA correspondant au centre ancien très dense formé par la circulade ;
- La zone UB correspondant aux faubourgs du centre ancien, assez dense ;
- Les zones UC correspondant aux extensions plus récentes du XX^{ème} et XXI^{ème} siècle bien moins denses, comprenant les lotissements et les quartiers périphériques pavillonnaires à dominante d'habitat. La zone UC se divise en deux sous-secteurs :
 - Un sous-secteur UCa, qui est une zone urbanisée où la densité est moyenne ;
 - Un sous-secteur UCb qui correspond à une zone urbanisée sous forme individuelle, avec une densité **plus faible**.
- Les zones UE correspondant à des zones d'équipements publics et sportifs ;

Remarque : en toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité potentielle du secteur selon le Plan de Prévention des Risques Inondation.

2) Les zones d'Urbanisation Future insuffisamment ou non équipées immédiatement constructibles

- Les zones AU se décomposent en trois secteurs :
 - Le sous-secteur AUms correspondant à une zone non équipée qui sera urbanisée sous forme d'une opération d'ensemble (lotissement) et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
 - Le sous-secteur AUI non équipé qui sera spécialement aménagé pour la pratique d'activités sportives.

3) Les zones Agricoles

- La zone A correspond aux zones agricoles soustraites de l'influence du Canal du Midi contrairement au secteur AP1, au sein de laquelle peuvent être autorisés le changement de destination des bâtiments à condition d'être identifiés dans les

pièces graphiques du règlement et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et la qualité des sites. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

- La zone Ap correspondant à la zone agricole de la commune comprise dans la bande des 100 mètres de part et d'autre du Canal du Midi au sein de laquelle le principe est celui de la stricte in constructibilité.

Remarque : en toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité potentielle du secteur selon le Plan des Surfaces Submersibles approuvé le 2 décembre 1949.

4) Les zones Naturelles

- La zone N correspondant à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages est relative à l'Aude et ses affluents directs ainsi qu'aux abords immédiats du Canal du Midi.

Remarque : en toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité potentielle du secteur selon le Plan de Prévention des Risques Inondation.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme. Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

5.1. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux nécessaires au fonctionnement des Réseaux communaux d'Eau Potable, d'Assainissement, de Transport d'Electricité, de Télécommunication, d'accès et de voiries, etc. ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

5.2. Constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment *détruit ou démoli* depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié »

Reconstruction à l'équivalent : la nouvelle construction doit être identique en termes de Surface de Plancher, de hauteur, d'emprise et d'implantation. L'aspect extérieur peut différer de la construction d'origine.

Un bâtiment détruit ou démoli peut être reconstruit dans l'état antérieur, sur le même terrain, à condition que le propriétaire ou ses ayants-droits à titre gratuit, déposent le permis de construire pour la reconstruction dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.

5.3. Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles ou de rendre la construction plus conforme au règlement.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En vertu de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, certaines dispositions viennent compléter, voire se substituer à l'application du Règlement d'urbanisme à savoir :

6.1. Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés tels que mentionnés au d) de l'article R.123-11 et à l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste.

6.2 Les Sites et Secteurs Protégés ou à Mettre en Valeur

Les sites et secteurs mentionnés aux h) et i) de l'article R.123-11 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.

LEXIQUE ET DEFINITIONS COMMUNES

- **Abris de Jardin** : Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin ;
- **Acrotère** : Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses ;
- **Affectation** : Destination à un usage déterminé ;
- **Affouillement** : Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel ;
- **Aléa** : Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données ;
- **Alignement** : C'est la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines. Une obligation d'implantation à l'alignement des voies peut être imposée, notamment en centre ancien. Dans une acceptation plus large, l'alignement est aussi considéré comme la limite formée par le bâti existant côté rue (succession de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment ;
- **Artisanat** : C'est l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Il ne peut être fait par des équipements lourds et des procédés de façonnage industriel, afin de ne pas apporter de nuisance au voisinage ;
- **Assiette** : Superficie de terrain dédiée à la réalisation d'une opération. Dans certaines zones à urbaniser, le règlement peut imposer une assiette minimale d'opération ;
- **Bureau** : Ce sont tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. L'accessibilité à la clientèle et la vente directe au public y est très peu présente, contrairement aux commerces ;
- **Changement de Destination** : Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir destination) ;
- **Coefficient d'Emprise au Sol (CES)** : C'est le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie du terrain sur lequel elle est implantée ;
- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : C'est le rapport entre la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de ce terrain. Selon l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, « *le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.*
Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R.* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments*

existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU ».

Par exemple, dans une zone à COS de 0,40, un terrain de 1000 m² peut recevoir au maximum $1000 * 0,40 = 400$ m² de surface de plancher ;

- **Commerce** : La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe et la vente au public doivent constituer des activités prédominantes ;
- **Construction** : Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire ;
- **Construction d'Intérêt Collectif** : Constructions à caractère public ou privé destinées aux activités de services dans le domaine de l'éducation, de l'éducation physiques et sportives, de la culture, de la santé et de la sécurité, du tourisme, de l'intégration, de la vie sociale et des équipements communaux (réseaux notamment). Pour l'ensemble des activités ainsi définies, les constructions destinées à leur exercice, leur promotion et leur développement ;
- **Construction Légère** : Construction ne comportant pas de fondations ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables ;
- **Construction Nouvelle** : Construction sur un terrain ou une partie de terrain ne comportant au préalable aucune construction ou constituant une adjonction à une construction existante ayant pour objet d'en augmenter la Surface de Plancher de plus de 50% ;
- **Destination** : D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif ;
- **Démolition** : Action d'abattre la totalité ou une partie d'un bâtiment existant ;
- **Egout du toit** : Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie;
- **Emplacement Réservé** : Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme ;
- **Emprise au sol** : il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ;

- **Emprise Publique** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques ;
- **Entrepôts** : Locaux destinés au stockage et au reconditionnement de produits ou matériaux industriels, artisanaux ou commerciaux ;
- **Equipement de Loisirs** : Utilisation du sol visant à réaliser des terrains de jeux, parcours de santé, terrains de sports, jardins d'enfants, aires aménagées pour la promenade, pique-nique... ;
- **Espace Boisé Classé (EBC)** : Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- **Espace Libre** : Ils comprennent les espaces verts (y compris tout accompagnement végétal de constructions et de voiries), les espaces piétonniers et les aires de stationnement ;
- **Exhaussement des Sols** : Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement ;
- **Exploitation agricole ou forestière** : Il s'agit des constructions liées et nécessaires à une activité agricole ou à une activité forestière ;
- **Extension** : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction ;
- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. Sa hauteur correspond généralement à la hauteur absolue ;
- **Front de rue** : Façades faisant face à la voie dont le calcul de la hauteur maximale peut être différencié de celui de la hauteur absolue (voir hauteur de front de rue) ;
- **Habitation** : Destination d'une construction à usage d'habitat, permanent ou non. Elle se distingue de l'Hébergement Hôtelier par l'absence de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...) ;
- **Hauteur absolue** : Notée "H" dans ce règlement. Elle est mesurée à partir du niveau de la voie de desserte ou de la bordure de trottoir si elle existe, sinon à partir du terrain naturel, jusqu'au sommet de la construction. Elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique ;
- **Hauteur de front de rue** : Hauteur des façades située en front de rue, appliquée dans une bande de trois mètres de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue. Notée "h" dans ce règlement, elle est mesurée à partir du niveau de la voie de desserte ou de la bordure de trottoir, sinon à partir du terrain naturel, jusqu'à l'égout du toit ;
- **Hauteur relative** : Elle résulte de l'application des prospects ;
- **Hébergement Hôtelier** : Construction destinée à de l'hébergement à caractère temporaire, comportant un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...) et gérés par du personnel propre à l'établissement;

- **Îlot** : L'îlot est une partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées ;
- **Industrie** : C'est l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elle nécessite des équipements lourds et des procédés de façonnage industriel pouvant apporter des nuisances au voisinage ;
- **Infrastructure** : Parties inférieures d'une construction, fondations. Généralement spécifiques d'un mode de transport, les infrastructures sont également les ouvrages, équipements techniques, matériels, parties internes d'une structure nécessaire à l'élaboration de la plate-forme des routes, des voies ferrées... Par extension, l'infrastructure peut constituer la totalité du système de transport ;
- **Liaisons Douces** : Voies dédiés aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied... ;
- **Limites Séparatives** : Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ;
- **Lotissement** : Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour effet la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments ;

- **Lucarne** : Petite lucarne en charpente ;



- **Marges de recul** : Prescriptions reportées sur les documents graphiques du règlement, imposant l'implantation d'une construction à une distance minimale par rapport à l'axe de la voie. Elles sont justifiées au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de qualité architecturale et de paysages ;
- **Mitage** : Dispersion de constructions réalisées en milieu non urbanisé avant l'application des règles locales d'urbanisme ;
- **Opération d'Ensemble** : Projet réalisé dans le cadre d'un permis d'aménager, d'un permis groupé, portant sur tout ou partie d'un îlot urbain ;
- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Pièces obligatoires du PLU, elles remplacent les Orientations d'Aménagement depuis la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle II). Elles fixent en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), un cadre d'intervention souple indiquant les principes d'organisation applicables sur certains secteurs à enjeux ;
- **Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : Document constitutif du PLU, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour favoriser le renouvellement urbain, préserver l'environnement et favoriser la qualité urbaine et architecturale ;

- **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : C'est l'ensemble des pièces constituant le Document d'urbanisme communal ;
- **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR)** : Le PPR relève de la responsabilité de l'État. Son objet est de cartographier les zones soumises aux risques naturels et d'y définir les contraintes d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Il permet également de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les particuliers et les collectivités territoriales ;
- **Prospect** : Il est défini par l'expression du rapport entre deux variables :
 - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la limite parcellaire ou, de l'alignement opposé de la voie ou emprise publique pour le calcul de la hauteur relative ;
 - la différence d'altitude entre ces deux points.
- **Réhabilitation** : Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien ou à changer sa destination ;
- **Rétention** : Action visant à recueillir et stocker les eaux de ruissellement durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leurs impacts sur les fonds aval ;
- **Sinistre** : La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment ;
- **Surface de Plancher** : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation. Un décret en Conseil d'État précise les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ;
- **Sursis à Statuer** : Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation de travaux à réaliser. Cette décision concerne principalement :
 - des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable ;
 - des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics dont la mise à l'étude a été prise en considération ;
 - des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision.
- **Toit-Terrasse / Toit-Plat** : Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible ;
- **Unité Foncière** : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision ;

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés 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. »

Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme.

- Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA
- Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB
- Chapitre III : Règlement applicable à la zone UC
- Chapitre IV : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

Elle correspond au centre ancien, au vieux bourg organisé en circulade. Il s'agit du noyau historique du village, tel qu'il existait au début du XIX^{ème} siècle. L'ambition est de préserver ce tissu très dense aux caractéristiques bien spécifiques :

- la plupart des constructions sont en alignement des façades sur la rue ;
- l'implantation de la plupart des bâtiments en ordre continu le long des rues ;
- les bâtiments sont relativement hauts pouvant atteindre quatre niveaux ;
- les volumes sont imposants ;
- le tissu est très dense ;
- les ouvertures ont des proportions verticales.

Toutefois, le respect des caractéristiques de cette zone ne doit pas nécessairement empêcher un projet d'architecture contemporaine s'intégrant dans l'ensemble, avec l'emploi de matériaux innovants.

La délimitation du centre ancien est appuyée par le règlement de zone qui répond au souci de préservation de la qualité du bâti notamment au travers de l'article UA11 relatif aux aspects extérieurs.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre des articles R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les opérations groupées à usage d'activité ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non mentionnés l'article UA2 ;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts et décharges de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA2.

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

Sont notamment admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitat, leurs annexes et dépendances ;
- Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux et d'activités d'artisanat sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises) ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage hôtelier ou de gîte ;
- Le changement de destination d'anciens locaux agricoles (type remise) en habitation, commerces, bureaux sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UA 11 ;
- La réfection et l'entretien des bâtiments existants ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux de construction ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie du quartier et sous réserve que :
 - elles correspondent a des besoins nécessaires a la vie et a la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
 - Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès 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, de la protection civile ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Accès

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.

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

L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, stationnement.

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

Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées 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 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 arrière.

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

- 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 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable suffisant et conforme, excepté les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement d'eaux usées collectif de caractéristiques suffisantes.

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

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau doit garantir l'écoulement des eaux pluviales générées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dument justifiée.

Défense contre l'incendie

Généralités :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- 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

Cas particulier : 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.

ARTICLE UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les bâtiments devront s'implanter suivant l'alignement de l'emprise publique.

Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur le recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres.

Si le bâtiment est sur une voie privée un recul de 4 mètres est à observer si la configuration des lieux le permet.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Si les constructions ne joignent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance maximale de 3 mètres.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Afin de ne pas modifier la silhouette urbaine, la hauteur d'une construction nouvelle doit être égale au maximum à celle de la construction mitoyenne la plus haute **sans excéder 10 mètres maximum**.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales* ».

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti ancien avoisinant.

Facades

- La restauration des façades anciennes devra se faire dans l'esprit et le caractère du bâti ancien ;
- Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover, qu'elles soient en pierre de taille, en terre cuite, en bois ou en fer (chaînes, encadrement d'ouvertures, poutres et galandages, menuiseries et balcons, corniches, corbeaux, gardes corps,) devront être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine ;
- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille doivent être conservées ;
- Les façades des constructions nouvelles ne devront pas porter atteinte au caractère du bâti ancien avoisinant et devront rester en harmonie avec les revêtements existants.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit ;
- L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de **finition talochée et de teinte et de valeur proches de celles des pierres locales** ;
- Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales en façade sont interdites ;
- Pour les éléments ajoutés en façade des commerces, les enseignes à caisson lumineux sont interdites.

Ouvrages en saillie

Les antennes paraboliques, les blocs de climatiseurs, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis le Domaine Public ou en façade principale.

Toiture

- La pente des toitures ne doit pas excéder 30 % ;
- Les couvertures des toitures sont en tuiles canal vieilles ou assimilées ;
- Les terrasses en toiture sont interdites ;
- Les toits-terrasses et tropéziennes sont interdits ;

- Les loggias ou terrasses couvertes sont envisageables ;
- Les capteurs solaires en toiture sont exclus.

Ouvertures

- Les ouvertures créées et la transformation des ouvrages existants devront respecter l'ordonnancement des baies anciennes ;
- Les encadrements des ouvertures seront maintenus.

Menuiseries

Le choix des matériaux pour les menuiseries devra respecter l'ensemble paysager rural et historique jusqu'alors préservé.

Les menuiseries seront en bois de préférence mais des alternatives au choix des matériaux peuvent être admises sous réserve de s'intégrer harmonieusement.

Les menuiseries et les volets roulants en PVC sont interdits sur le bâti ancien.

L'isolation par l'extérieur des murs anciens est interdite.

Clôtures

Les murs de clôtures existants présentant un intérêt architectural et urbain doivent être conservés.

Les clôtures nouvelles devront s'inspirer des clôtures anciennes avoisinantes tant au niveau de la hauteur que de la constitution sans pouvoir excéder deux mètres.

ARTICLE UA-12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par construction nouvelle.

En cas de changement de destination d'anciens locaux à usage agricole dans le but de les affecter à la création de logements, et lorsque la construction existante le permet au regard de la possibilité de créer une surface habitable, les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées et / ou créées dans la limite minimale d'une place de stationnement par unité de logement créée.

Cette obligation ne s'applique pas dans le cas où un commerce ou des activités de service, sont installées eu rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage).

Si le stationnement ne peut être assuré en dehors des voies publiques, le pétitionnaire devra en trouver la possibilité sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager et patrimonial.

L'ensemble des plantations de la zone devra être constitué d'essences rustiques, non allergènes et non invasives.

Prévention des incendies de forêts

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

SECTION 3 –POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE UA-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée ainsi que la prise en compte pour les économies d'énergie.

ARTICLE UA-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

Elle correspond à la première ceinture d'extension du bourg ancien datant de la fin du XIX^{ème} siècle début XX^{ème}. Le règlement de cette zone comme celui de la zone UA vise à maintenir son caractère particulier résultant :

- d'un alignement des façades ou des clôtures sur la rue pour la plupart des constructions ;
- un tissu urbain très dense, bien que légèrement inférieur à celui de la zone UA ;
- des constructions imposantes, rappelant la présence et la richesse de la viticulture à l'époque.

Toutefois, le respect des caractéristiques de cette zone ne doit pas nécessairement empêcher un projet d'architecture contemporaine s'intégrant dans l'ensemble, avec l'emploi de matériaux innovants.

Une partie de cette zone située sur le Hameau du Somail est couverte par le périmètre de protection des monuments historiques. Les demandes d'autorisation au titre des droits des sols, inscrites dans ce périmètre seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Tout comme pour le centre ancien la protection des caractéristiques du bâti de la zone UB est assuré par le règlement de zone qui veille à la préservation de la qualité architecturale.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre des articles R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UB-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non mentionnés l'article UB2 ;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts et décharges de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB2 ;

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

Sont notamment admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitat, leurs annexes et dépendances ;
- Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux et d'activités d'artisanat sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises) ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Le changement de destination d'anciens locaux agricoles (type remise) en habitation, commerces, bureaux sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UB 11 ;
- Les extensions limitées des constructions **représentant au maximum 20% de la surface de plancher** et sous réserve de conserver les caractéristiques du bâti existant ;
- La réfection et l'entretien des bâtiments existants ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux de construction ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie du quartier et sous réserve que :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
 - Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre.
 - Les piscines.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès 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, de la protection civile ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Accès

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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, stationnement.

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

Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées 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 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 arrière.

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

- 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 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

ARTICLE UB-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable suffisant et conforme, excepté les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement d'eaux usées collectif de caractéristiques suffisantes.

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

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau doit garantir l'écoulement de ses eaux pluviales dans le réseau pluvial public existant.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dument justifiée.

Défense contre l'incendie

Généralités :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- 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

Cas particulier : 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.

ARTICLE UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les bâtiments devront s'implanter suivant l'alignement de l'emprise publique. Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur le recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres.

Les piscines devront être implantées selon un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies et aux Emprises Publiques.

Si le bâtiment est sur une voie privée un recul de 4 mètres est à observer s la configuration des lieux le permet.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Si les constructions ne joignent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance maximale de 5 mètres.

Les piscines devront être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UB-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'éégout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Afin de ne pas modifier la silhouette urbaine, la hauteur d'une construction nouvelle doit être égale au maximum à celle de la construction mitoyenne la plus haute **sans pouvoir excéder 10 mètres.**

ARTICLE UB-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales* ».

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti avoisinant.

Facades

- La restauration des façades anciennes devra se faire dans l'esprit et le caractère du bâti ancien.
- Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover, qu'elles soient en pierre de taille, en terre cuite, en bois ou en fer (chaînes, encadrement d'ouvertures, poutres et galandages, menuiseries et balcons, corniches, corbeaux, gardes corps,) devront être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.
- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille doivent être conservées.
- Les façades des constructions nouvelles ne devront pas porter atteinte au caractère du bâti ancien avoisinant et devront rester en harmonie avec les revêtements existants.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

- L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de type **finition talochée et de teinte et de valeur proches de celles des pierres locales.**
- Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales en façade sont interdites.
- Pour les éléments ajoutés en façade des commerces, les enseignes à caisson lumineux sont interdites.

Ouvrages en saillie

Les antennes paraboliques, les blocs de climatiseurs, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis le Domaine Public ou en façade principale.

Toiture

- **La pente des toitures ne doit pas excéder 30 % ;**
- **Les couvertures des toitures sont en tuiles canal vieilles ou assimilées ;**
- **Les terrasses en toiture sont interdites ;**
- **Les toits-terrasses et tropéziennes sont interdits ;**
- **Les loggias ou terrasses couvertes sont envisageables ;**
- **Les capteurs solaires en toiture sont exclus.**

Ouvertures

- Les ouvertures créées et la transformation des ouvrages existants devront respecter l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- Les encadrements des ouvertures seront maintenus.

Menuiseries

Le choix des matériaux pour les menuiseries devra respecter l'ensemble paysager rural et historique jusqu'alors préservé.

Les menuiseries seront en bois de préférence mais des alternatives au choix des matériaux peuvent être admises sous réserve de s'intégrer harmonieusement.

Les menuiseries et les volets roulants en PVC sont interdits sur le bâti ancien.

L'isolation par l'extérieur des murs anciens est interdite.

Clôtures

Les murs de clôtures existants présentant un intérêt architectural et urbain doivent être conservés.

Les clôtures nouvelles devront s'inspirer des clôtures anciennes avoisinantes tant au niveau de la hauteur que de la constitution sans pouvoir excéder deux mètres. Elles seront constituées de murs (pierre), de barreaudage en métal doublés de végétaux d'essences variées.

Sur le hameau du Somail : les clôtures traditionnelles existantes, le long du Canal, doivent être restaurées et même prolongées.

ARTICLE UB-12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement nouveau créé.

En cas de changement de destination d'anciens locaux à usage agricole dans le but de les affecter à la création de logements, et lorsque la construction existante le permet au regard de la possibilité de créer une surface habitable, les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées et / ou créées dans la limite minimale d'une place de stationnement par unité de logement créée.

Cette obligation ne s'applique pas dans le cas où un commerce ou des activités de service, sont installées en rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage).

Si le stationnement ne peut être assuré en dehors des voies publiques, le pétitionnaire devra en trouver la possibilité sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager et patrimonial.

L'ensemble des plantations de la zone devra être constitué d'essences rustiques, non allergènes et non invasives.

Prévention des incendies de forêts

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

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE UB-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation d'un matériau durable pour la construction est recommandée ainsi que la prise en compte pour les économies d'énergie

ARTICLE UB-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

Elles correspondent aux zones urbanisées à caractère résidentiel. Essentiellement pavillonnaire, la zone comprend deux sous-secteurs **en prolongement immédiat** du tissu urbain :

- **Les sous-secteurs UCa** situé directement en continuité des premières extensions du centre ancien ainsi que sur le Hameau du Somail et correspondant aux premiers lotissements réalisés sur le village. Le bâti est construit en ordre **discontinu** et présente une densité moyenne. L'urbanisation des dents creuses se fera de manière individuelle.
- **Les sous-secteurs UCb** relatif à un bâti construit en ordre discontinu majoritairement le long des voies de distribution des premières extensions du centre ancien et du Hameau du Somail avec une faible densité. Le tissu urbain y est très peu dense, avec une grosse consommation foncière.

Les zones UC du Somail sont couvertes par le périmètre de protection des monuments historiques. A ce titre, dans ce périmètre, les demandes d'autorisation des sols, seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Il convient de préciser que le règlement de zone a permis de répondre au souci de préservation de l'intégrité du Canal du Midi. En effet, la zone UC se trouvant en covisibilité avec l'ouvrage de Paul Riquet, une attention particulière a été accordée à l'aspect des constructions extérieures afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (Canal Midi) et de ne pas obstruer la lecture des paysages.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre des articles R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UC-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et forestier et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- les opérations groupées à usage d'activité ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non mentionnés l'article UC2 ;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts et décharges de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC2.

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

Sont notamment admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux et d'activités sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises) ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage hôtelier ou de gîte ;
- Les opérations d'ensemble (lotissements, habitat groupé) ;
- La réfection et l'entretien des bâtiments existants ;
- L'extension limitée des constructions existantes représentant 30 % maximum de la surface de plancher ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux de construction, voirie ou réseaux divers ;
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les changements de destination à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie du quartier et sous réserve que :
 - elles correspondent a des besoins nécessaires a la vie et a la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions a destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les annexes des constructions (abris de jardin d'une surface ne pouvant excéder 6 mètres, locaux piscine...);
- Les piscines ;
- Les vérandas et pergolas.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès 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, de la protection civile ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Accès

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.

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

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

Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (deux maximum) accès direct sur rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garage.

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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Voirie

Les voies publiques et privées 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 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 arrière.

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

- 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 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

ARTICLE UC-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable suffisant et conforme, excepté les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'eaux usées collectif de caractéristiques suffisantes.

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

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau doit garantir l'écoulement de ses eaux pluviales dans le réseau pluvial public si celui-ci existe.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés (telles les aires de circulation et de stationnement) doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dument justifiée.

Défense contre l'incendie

Généralités :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- 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

Cas particulier : 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.

ARTICLE UC-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans toute la zone :

Le long des routes départementales ou d'une éventuelle déviation du village les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites et aux limites d'emprises des voies, et avec un minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la route ;

En UCa

- Soit à l'alignement des voies et des emprises publiques **sauf sur le Hameau du Somail** ;
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres ;
- Des implantations autres peuvent être admises pour les voies internes dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement) ;

- L'implantation des piscines doit se faire à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

En UCb

- Soit avec un recul minimal de 5 mètres **y compris sur le Hameau du Somaill** ;
- L'implantation des piscines doit se faire à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**En UCa :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des piscines doit se faire à 1 mètre minimum des limites séparatives.

En UCb :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres.

L'implantation des piscines doit se faire à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone UC, des implantations différentes peuvent être admises, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UC-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout des toitures (R+1).

La hauteur des constructions annexes (garages, abris jardin, local piscine) ne doit pas excéder 4 mètres.

Pour ce qui concerne les toits-terrasses, la hauteur au niveau de l'acrotère (partie haute) ne pourra excéder 6,80 m.

ARTICLE UC-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : Sur le Hameau du Somail, couvert par le périmètre de protection des monuments historiques, les demandes d'autorisation des sols seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Tous secteurs confondus :

Généralités

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales* ».

Façades

- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit ;
- L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de ton pierre ;
- Les façades des constructions annexes doivent être traitées avec **une finition talochée et de teinte et de couleur proches de celles des pierres locales.**

Ouvrages en saillie

- Les coffres des volets roulants doivent être intérieurs et non en façade.
- Les blocs de climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Toiture

- La pente des toitures peut varier entre 25 et 33 %. Les toitures **à 2 pentes** ;
- Les couvertures des toitures sont en tuiles canal vieilles ou assimilées ;
- Excepté au Hameau du Somail, les toits terrasses, les toits plats et les terrasses tropéziennes sont autorisés. Ceux qui seront accessibles devront présenter des garanties de sécurité (gardes corps) ;
- **Les capteurs solaires sont interdits sur le Hameau du Somail seulement.**

Les énergies renouvelables

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de s'intégrer aux volumes architecturaux : **ils sont interdits sur le Hameau du Somail seulement.**

Clôtures

- **clôtures sur voies publiques** : La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 mètre et elles seront constituées soit d'un mur bahut enduit de 0,60 mètre surmonté d'un grillage ou d'une haie vive.
- **clôtures en limite séparative** : La clôture sera constituée d'un mur plein ou d'un grillage doublé d'essences végétales et ne pourra excéder 1,80 mètre.
- **clôtures en covisibilité avec le Canal du Midi** : un soin particulier devra être apporté au traitement des clôtures en covisibilité avec le Canal de sorte à ce qu'elles soient en harmonie avec les paysages et ne portent pas atteinte à l'intégrité du Canal : **les**

clôtures en limite du DPF seront des murs bâtis en pierre locale hourdées au mortier de chaux avec des sables grossiers et couronnés d'un chaperon en bâtière enduit – La hauteur sera de 2 mètres.

Sur le Hameau du Somail : les clôtures traditionnelles existantes, le long du Canal, devraient être restaurées et même prolongées.

ARTICLE UC-12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins deux places de stationnement ou de garage par unité de logement ;
- Pour les constructions à usage de bureau ou de services : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de la surface destinée à cet usage ;
- Pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier : une place de stationnement par unité d'hébergement.

Pour les lotissements, une place de stationnement visiteur par logement doit être aménagée. Ces places peuvent être regroupées hors de l'emprise des voies de desserte en une ou plusieurs aires de stationnement collectif.

ARTICLE UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

Les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager.

L'ensemble des plantations dans les espaces libres privatifs seront constituées d'essences locales adaptées au milieu méditerranéen, non invasives et non allergènes.

Prévention des incendies de forêts

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

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE UC-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée ainsi que la prise en compte pour les économies d'énergie.

ARTICLE UC-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à des équipements publics et sportifs tels que l'école, le collège, le cimetière, la bibliothèque, le stade, le parcours sportif, la salle polyvalente... Au sein de la zone accueillant le collège de Saint-Nazaire-d'Aude, les autorisations d'occupation du sol sont soumises à l'avis des ABF (covisibilité avec le Canal du Midi).

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

ARTICLE UE-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE2 ;
- Les opérations d'ensembles tels que les lotissements ;
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non mentionnés à l'article UE2;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts et décharges de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UE 2.

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

Sont notamment admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées aux activités culturelles, scolaires, sportives, touristiques, sanitaires ou de loisirs et de façon plus générale les constructions et installations d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service public ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à l'implantation des équipements publics ;

- Les annexes sous réserve qu'elles constituent un complément à un équipement public existant ;
- L'extension des équipements publics existants ;
- Les aménagements et travaux nécessaires à l'entretien et à la réfection des équipements publics existants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un caractère d'utilité publique sous réserve que :
 - leur implantation ne présente pas de risques pour la santé et sécurité publique ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - d'être compatibles et de ne présenter aucune nuisance avec le voisinage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. 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.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination et à l'importance des constructions projetées et satisfaire aux règles minimales de desserte pour permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et protection civile, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Accès

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.

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.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, stationnement personnes à mobilité réduite.

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

Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques techniques 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 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 arrière.

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

- 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 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

ARTICLE UE-4 DESERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'eaux usées de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements nouveaux réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement, les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Electricité – Téléphone – Télédistribution.

Les raccordements aux lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Défense contre l'incendie

Généralités :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- 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

Cas particulier : 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.

ARTICLE UE-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et des espaces publics,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et espaces publics.

Des retraits différents peuvent être tolérés à condition d'être justifiés par des impératifs d'ordre techniques.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des retraits différents peuvent être tolérés à condition d'être justifiés par des impératifs d'ordre techniques.

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

Non règlementé.

ARTICLE UE- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus : **10 mètres maximum**.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les bâtiments d'utilité publique.

ARTICLE UE-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales* ».

Formes et volumes :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

ARTICLE UE-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et équipements publics devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'aires de stationnement est de 25 m².

Le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité des PMR (personnes à mobilité réduite) pour les établissements recevant du public.

ARTICLE UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations dans les espaces libres devront être constituées d'essences locales, non invasives et non allergènes.

Prévention des incendies de forêts

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

SECTION 3 –POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE UE-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UE-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés 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 zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, «les orientations d'aménagement» 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. »

Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

Les Zones A Urbaniser sur la Commune sont celles « ouvertes » à l'urbanisation par le présent PLU et où les réseaux sont actuellement absents.

Ces zones sont destinées à être urbanisées dans le cadre d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble.

Elle recouvre deux secteurs :

- **Le secteur A Urbaniser de mixité sociale (AUms)** situé en entrée de ville au Sud-Est de la Commune :
Ce secteur non équipé sera urbanisé sous forme d'une opération d'ensemble et aura vocation à accueillir un programme de mixité sociale avec une offre de logements diversifiée (logements sociaux, papy loft, habitations individuelles) ainsi qu'une maison de retraite et un espace de vie. L'aménagement de cette zone devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisée pour ce secteur dont le but est d'éviter le gaspillage d'espace afin d'optimiser l'aménagement de la zone. L'essentiel des habitations à venir sur la commune se feront au sein de cette zone. L'objectif est de maintenir une mixité urbaine et sociale, ainsi qu'une forte densité du tissu urbain. Il convient de préciser que les quelques libertés laissées quant à l'aspect extérieur des constructions seront précisées par un règlement de lotissement.
- **Le secteur AU loisirs (AUI)** situé au Nord de la Commune destiné à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs. Situé en interface avec le milieu agricole et dans la zone sensible, le règlement veille à la bonne insertion paysagère des équipements sportifs qui seront réalisés notamment au niveau des clôtures permises. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou d'arbres de haute tige pour créer des franges urbaines et préserver les vues.

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

ARTICLE AU-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Secteur AUms :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les constructions destinées aux activités artisanales, hormis dans le secteur AUps ;
- les zones d'activités ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles mentionnées à l'article AU2 ;
- l'aménagement de terrains de camping caravanings, les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone comme cela est précisé à l'article AU2 ;
- l'implantation et le stationnement de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisir, de caravanes ;
- les dépôts et décharges de toute nature (véhicules, matériaux) ;

Secteur AUI : les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services.

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

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Secteur AUms :

- les constructions à usage d'habitation (individuel /mitoyen/collectif) ;
- les constructions à usage de services ;
- les résidences seniors de type papy loft ;
- l'implantation d'équipements collectifs publics ou privés ;
- les maisons de retraite ;
- les opérations d'ensemble (tels que lotissements ou habitat groupé) ;
- les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la santé et sécurité publique ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - d'être compatibles avec les activités de voisinage ;
 - d'être nécessaires aux constructions prévues dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à

- condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des nappes, sans porter atteinte à la qualité du site ;
- les équipements d'utilité publique et les bassins de rétention ;
 - les extensions mesurées des bâtiments sous réserve d'être en continuité de ce dernier, de respecter l'architecture de base du bâtiment et d'être en cohérence avec la qualité architecturale de la zone ;
 - les piscines ;
 - les pergolas, vérandas;
 - les abris de jardin, les locaux annexes (piscine) en habitat individuel.

Secteur AUI :

- Les aménagements destinés aux activités sportives et de loisirs (boulodrome, skate parc...);
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité des nappes, sans porter atteinte à la qualité du site.
- Les installations classées soumises à la législation pour la protection de l'environnement à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la santé et sécurité publique ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - d'être compatibles avec les activités de voisinage ;
- les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès 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, de la protection civile ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Accès

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. 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.

Si les bâtiments projetés - publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (deux maximum) accès direct sur rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garage.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie

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 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.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telles sortes que les véhicules de secours et de services publics (lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères,...) puissent faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

- 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 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

ARTICLE AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'eaux usées de caractéristiques suffisantes.

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

Eaux Pluviales

Les aménagements nouveaux réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptées à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civile.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales public. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations doivent être réalisés en souterrain.

Défense contre l'incendie

Généralités :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- 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

Cas particulier : 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.

ARTICLE AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tous les secteurs confondus : Néant.

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

Secteur AUms:

Les constructions à usage d'habitation (y compris la maison de retraite) doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'implantation des piscines, des abris jardin, locaux annexes devra se faire dans un recul de 2 mètres par rapport aux voies publiques.

Si le bâtiment est sur une voie privée avec un recul de 4 mètres si minimum possible.

Secteur AUI : non règlementé.

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

Secteur AUms :

Les constructions (y compris la maison de retraite) doivent :

- Soit jouxter la limite séparative ;
- Soit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des piscines, des abris jardin, locaux annexes devra se faire dans un recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Secteur AUI : non règlementé.

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

Tous secteurs confondus :

Non règlementé.

ARTICLE AU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Tous secteurs confondus :

Non règlementé.

ARTICLE AU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Disposition applicable à toute la zone : La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Secteur AUms :

La hauteur maximale des constructions y compris celle de la maison de retraite ne pourra pas excéder le R+1.

Secteur AUI :
Non règlementé.

ARTICLE AU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURSABORDS

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales* ».

Généralités

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 au paysage urbain.

Toitures / Couvertures

La pente des toitures n'excèdera pas 30 % dans tous les secteurs confondus.

Secteur AUms :

Les toits terrasses et toits plats sont autorisés. Ceux qui seront accessibles devront présenter des garanties de sécurité (gardes corps ...) ;

Secteur AUI :
Non renseigné.

Ouvrages en saillie

Tous secteurs confondus : Les antennes paraboliques, les blocs de climatiseurs, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis le Domaine Public ou en façade principale.

Façades

Tous secteurs confondus : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
L'enduit des façades devra être dans des tons clairs, les couleurs vives sont à proscrire.

Secteur AUI : Non règlementé.

Clôtures

Secteur AUms :

- *En bordure des voies publiques :* les clôtures dont la hauteur ne pourra pas excéder 1,60 mètre devront être constituées d'un mur bahut enduit (de 0,60 mètre) surmonté d'une haie végétale ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Pour être autorisées, les clôtures en PVC devront être intégrées dans la végétation.

- *En limite séparative* : la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre et elles devront être constituées d'un mur bahut enduit (de 0,60 mètre) surmonté d'une haie végétale ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Les murs pleins enduits sont également autorisés sous réserve d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Pour être autorisées, les clôtures en PVC devront être intégrées dans la végétation
- *Les clôtures situées à l'interface du milieu agricole* devront être surmontées de haies végétales formées d'essences méditerranéennes, non allergènes et non invasives.

Secteur AUI : Un soin particulier devra être apporté au traitement des clôtures dans la mesure où elles se trouvent à l'interface du milieu agricole et en covisibilité avec le Canal du Midi.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,60 mètre et elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive, des arbres de haute tige peuvent également être envisagés pour créer des franges urbaines.

Energies renouvelables

Secteur AUms : les Panneaux photovoltaïques, les chauffe eau solaires sont autorisés.

ARTICLE AU-12 STATIONNEMENT

Secteur AUms :

Le stationnement pourra se faire sur la voie publique ainsi que sur les parcelles privées.

Il est exigé :

- Pour les logements sociaux et le papy loft : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux stationnements par logement sur la propriété (deux places de stationnement ou une place + un garage) et une place par habitation sur la voie publique.
- Pour la maison de retraite une place de stationnement pour 3 lits. Ces places peuvent être regroupées en aire de stationnement collectif située hors de l'emprise des voies publiques.
- **En cas d'unité de vie au sein de la Maison de Retraite pour personnes non dépendantes : 1 place par lit considéré.**

Secteur AUI :

Non règlementé.

ARTICLE AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Secteur AUI : Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager afin de préserver l'intégrité du Canal du Midi. Les plantations devront être constituées d'essences de type méditerranéennes, non invasives, non allergènes et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager et patrimonial

Prévention des incendies de forêts : tous secteurs confondus

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

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Tous les secteurs confondus : Néant.

SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE AU-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée ainsi que la prise en compte pour les économies d'énergie

ARTICLE AU-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tous secteurs confondus : Non règlementé.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

« 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. »

Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

Les zones agricoles recouvrent la plus grande partie du territoire qui reste à dominante viticole, avec près de 693,68 hectares, soit 80,46% de la superficie communale. Ces espaces sont protégés car ils disposent de qualités agronomiques, biologiques, économiques et paysagères reconnues, et l'objectif est de maintenir au maximum les activités agricoles présentes mais aussi et surtout de conserver bon nombre d'hectares de terres agricoles afin de ne pas mettre à mal son potentiel pour les générations futures (développement durable).

La zone agricole se découpe en deux zones :

- La zone A soustraite de l'influence du Canal du Midi au sein de laquelle sont seulement autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

D'autres constructions peuvent y être exceptionnellement autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (dit « STECAL ») à la condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole. La mise en place de ce type de secteurs est soumise en zone Agricole à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

Les changements de destination des constructions pour des vocations autres qu'agricole ou que pour les services publics ou d'intérêt collectif sont également proscrits en zone A. Il est seulement possible de « désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole ».

- La zone Ap qui correspond à la bande de 100 mètres de part et d'autre du domaine public fluvial. Au sein de cette bande de 100 mètres le principe est celui de l'in constructibilité, même pour des hangars à vocation agricole.

Les terres agricoles soumises au risque inondation par débordement des cours d'eau seront matérialisées par l'indice « i ». Dans ces secteurs, pour des raisons de sécurité et afin de ne pas accentuer le risque inondation, les nouvelles constructions sont interdites. S'agissant des bâtiments existants, ces derniers peuvent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre sous réserve qu'il ne résulte pas d'une inondation et leur réfection ne doit pas conduire à une augmentation des surfaces de plancher.

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

ARTICLE A-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Zone A et Ap :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2 ;
- les opérations d'ensemble (lotissement...) ;
- les constructions à usage de bureaux de commerces, de services, d'entrepôts non liés à l'activité agricole hormis celles autorisées à l'article A2 ;
- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles ;
- l'aménagement de terrains de camping caravanings, les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article A2 ;
- l'implantation et le stationnement de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisir, de caravanes ;
- les décharges et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- l'ensemble des constructions pouvant porter atteinte à la lecture des paysages (habitations, hangars, entrepôts, ...) sauf si une intégration paysagère adéquate est réalisée.

Dispositions particulières aux secteurs Ai et Api : en sus des interdictions applicables à l'ensemble de la zone A, sont expressément interdits :

- toutes occupations du sol non-conformes au PSS de l'Aude ;
- toute construction de nature à accentuer sans compensation l'imperméabilisation des sols et le risque inondation ;
- le stockage de produits phytosanitaires utilisés pour les activités agricoles en l'absence d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux et leur infiltration dans le sol ;
- l'extension des bâtiments existants sauf s'il s'agit de créer un espace refuge.

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

Zone A :

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation

- que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes, notamment par référence à la superficie minimale d'installation fixée par Arrêté Ministériel qui devra être située à proximité de la construction envisagée
- La construction de bâtiments agricoles (type hangar), sous réserve que ces derniers soient liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- La réfection et l'entretien des bâtiments existants ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, présentant un lien de nécessité fonctionnel et géographique, à condition d'être mesurée sans pouvoir excéder 20% de la surface de plancher et de s'intégrer harmonieusement au bâti existant ;
- Les abris de jardin destinés exclusivement au rangement des outils agricoles sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 10 m² et que leur hauteur n'excède pas 3 mètres ;
- Les affouillements s'ils sont réservés à l'activité agricole ou à la réalisation d'installations d'intérêt public ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
 - leur implantation ne présente pas de risques pour la santé et sécurité publique ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
 - d'être compatible et de ne présenter aucune nuisance avec les activités agricoles ;
- La réalisation d'une aire de lavage et de remplissage sous réserve de répondre aux normes en vigueur et de ne pas entraîner de pollutions des sols.
- A titre exceptionnel au sein de secteurs de taille et de capacité limitée (identifiés sur le plan de zonage) les constructions agritouristiques (chambre d'hôte, gîtes ruraux, table d'hôte,...) à condition qu'elles aient pour support une exploitation agricole et qu'elles constituent une activité complémentaire (en termes de temps et de revenu) à l'activité de production ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés dans les pièces graphiques du règlement dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et la qualité des sites. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Zone Ai et Api:

- La réfection et l'entretien des bâtiments existants sans qu'il soit procédé à l'augmentation des surfaces de plancher ;
- La surélévation des constructions existantes dans le but de créer des espaces refuge sous réserve de respecter les règles de hauteurs mentionnés à l'article A11 ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que le sinistre ne résulte pas de l'inondation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et protection civile, de la collecte des ordures ménagère.

Voies de desserte

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

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

- 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 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau Potable

- Lorsque le réseau public d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau ;

- En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve d'une autorisation.

Eaux Usées

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe ;
- L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement, et dans le respect des textes réglementaires en vigueur.

Eaux Pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe, sinon vers un exutoire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur;
- Une bande inconstructible et libre de tout obstacle, large de 6 mètres, doit être maintenue de part et d'autres des ruisseaux et fossés.

Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux

- Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Défense incendie :

Généralités :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Secteur A :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres à partir de l'alignement des routes départementales existantes ou à créer et à 5 mètres des autres voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les bâtiments ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

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

Secteur A :

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE A- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ne pourra pas excéder le R+1.

Pour les constructions d'intérêt public, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Les bâtiments à usage agricole ne pourront excéder 10 mètres, toutefois, les silos ne pourront dépasser les 15 mètres.

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 monumentales* ».

Généralités

De façon générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, des paysages agricoles et de l'environnement en général. 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 au paysage urbain.

Toitures :

- La pente des toitures devra être comprise entre 15% et 33% ;
- Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Facades :

- Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits ;
- Les climatiseurs doivent être totalement intégrés dans le volume bâti et ne pas être apposés en saillie sur les façades.
- Les enduits seront dans des tons clairs et sobres, toute couleur vive est à proscrire.

Antennes et les paraboles

Elles doivent être intégrées par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et balcons.

Clôtures**Secteur A et Ap :**

La hauteur des clôtures ne peut pas excéder 1,60 mètre.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule ;
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;
- soit d'un mur bahut de 0,60 mètre surmonté d'une haie vive.

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

Secteur Ai et Api:

Les clôtures, dont la hauteur ne peut excéder 1,60 mètre, doivent être perméables à 80% minimum et ne doivent présenter aucun obstacle à l'écoulement des eaux. Elles sont constituées de grillage et ou de haies végétales (tout mur plein est à proscrire).

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Tous secteurs confondus :**

Les plantations nécessaires à l'intégration paysagère des constructions et ouvrages autorisés doivent afficher un caractère local et être cohérentes avec les formations végétales limitrophes.

L'ensemble des plantations de la zone devra être constitué d'essences rustiques et non invasives.

Les essences retenues ne devront pas présenter une sensibilité forte ou très forte vis-à-vis des incendies (caractère inflammable).

Dispositions particulières Ai et Api : les plantations retenues ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Prévention des incendies de forêts

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

SECTION 3 –POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

ARTICLE A-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

« 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. »

Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

Le territoire communal reste très largement constitué de terres agricoles, de fait, les espaces naturels identifiés en zone « N » sont peu nombreux. La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, historique et écologique. Il s'agit essentiellement de la zone relative à l'Aude (dont la ripisylve et les bras morts) et ses affluents directs, ainsi qu'aux abords immédiats du Canal du Midi (emprise du Domaine Public Fluvial et pieds de berges) couverts par les servitudes AC2 et AC1 relatives à la conservation des sites inscrits, classés et des monuments historiques.

Au sein des zones naturelles, les constructions autorisées sont très limitées. Seuls sont autorisés les équipements publics sous réserve que leur implantation soit impossible dans les autres zones de la commune de respecter le PSS en vigueur, les travaux d'entretien et de reprise des ouvrages hydrauliques relatifs au Canal du Midi, les travaux de consolidation et de rénovation des berges.

D'autres constructions peuvent y être exceptionnellement autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (dit « STECAL »). La mise en place de ce type de secteurs est soumise en zone Naturelle à l'avis conforme de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

Les changements de destination des constructions pour des vocations autre que pour les services publics ou d'intérêt collectif sont proscrits en zone N. Il est seulement possible de « désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas la qualité paysagère du site ».

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

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes et plus généralement celles non mentionnées à l'article N2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les opérations d'ensemble (lotissement...) ;
- les constructions à usage de bureaux de commerces, de services, d'entrepôts ;
- l'hébergement hôtelier ;

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, et agricoles ;
- l'aménagement de terrains de camping caravanings, les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article N2 ;
- l'implantation et le stationnement de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisir, de caravanes ;
- les aires de stationnement ;
- les décharges sauvages et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- tout aménagement portant atteinte à l'intégrité du Canal du Midi et aux continuités écologiques ;
- tout aménagement portant atteinte à l'intégrité de la ripisylve et aux affluents directs de l'Aude ainsi que tout aménagement ne permettant pas de respecter le PSS en vigueur sur la commune ou le PPRI dès lors qu'il sera approuvé ;

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

Sont notamment admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Tous les travaux d'entretien et de reprise des ouvrages hydrauliques ou de génie civil (ponts) relatifs au Canal du Midi sous réserve de respecter les prescriptions des services compétents (Architecte des Bâtiments de France...) ;
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition de respecter la vocation de la zone, le PSS en vigueur, que leur implantation soit impossible dans les autres zones de la commune et sous réserve de respecter les prescriptions des services compétents et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Toute action d'entretien sanitaire ou travaux d'affouillement visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation de l'Aude (travaux de consolidation et de rénovation des berges) ;
- Les affouillements et exhaussements nécessités par la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et après l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle (CDNPS).
- La réfection et l'entretien des bâtiments existants ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIE

Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. 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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Voies de desserte

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

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

- 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 %.

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau Potable

- Lorsque le réseau public d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau ;
- En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve d'une autorisation.

Eaux Usées

- Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci existe ;
- L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de sa faisabilité et dans le respect des textes réglementaires en vigueur.

Eaux Pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe, sinon vers un exutoire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur;
- Une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres doit être maintenue de part et d'autres des ruisseaux et fossés.

Electricité – Téléphone – Télécommunication – Autres réseaux

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

Défense incendie :

Généralités :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Toute construction doit se réaliser à 15 mètres des routes départementales.

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

Toute construction doit être réalisée à 5 mètres des limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE N- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les aménagements autorisés doivent justifier de la préservation de l'intégrité du Canal du Midi. Il est recommandé de se rapprocher des services compétents.

Les aménagements et leurs abords ne devront pas porter atteinte à l'intégrité paysagère de la ripisylve au niveau des perspectives proches et lointaines.

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous secteurs confondus :

Les plantations nécessaires à l'intégration paysagère des ouvrages autorisés doivent afficher un caractère local et être cohérentes avec les formations végétales limitrophes.

Les essences retenues ne devront pas présenter une sensibilité forte ou très forte vis-à-vis des incendies (caractère inflammable).

Prévention des incendies de forêts

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

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE N-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non règlementé.

ARTICLE N-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.