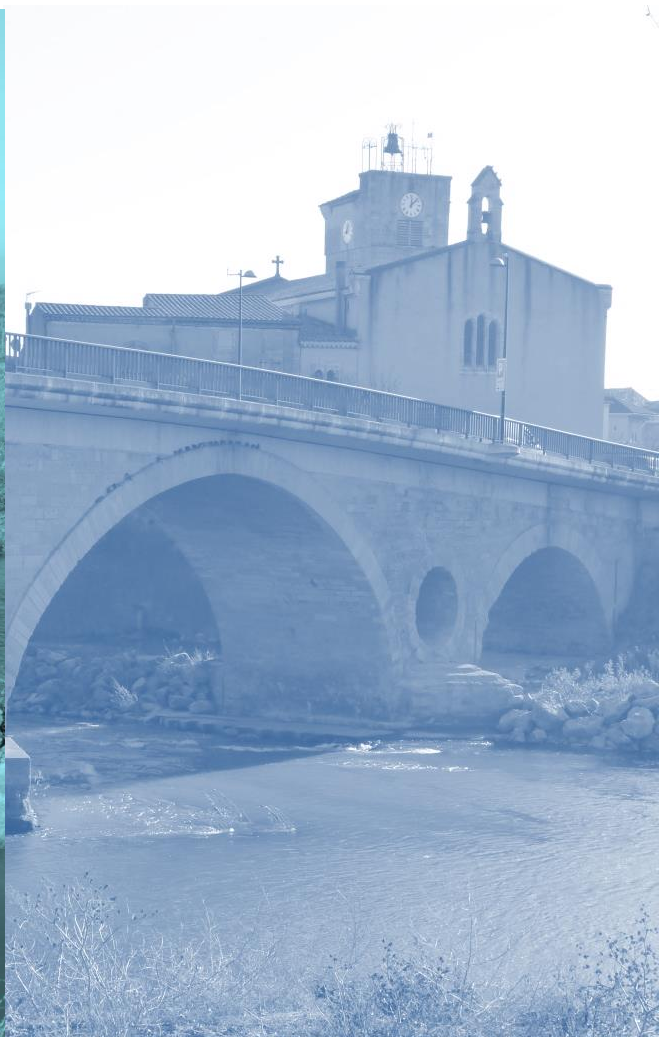


IV REGLEMENT



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES.....	14
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	22
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	38
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	51
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEP	61
CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	71
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	81
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	82
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	95
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	96
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	105
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	106
ANNEXE	116

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 – Champ d’application territorial

Le présent règlement a vocation à s’appliquer à l’ensemble du territoire de la commune de Coursan. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu’elles soient soumises ou non à décision.

Section 2 – Articulation des règles du plan local d’urbanisme avec d’autres dispositions relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols

1- Le Règlement National d’Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d’urbanisme antérieur ainsi qu’aux dispositions du Chapitre Ier du Titre Ier du Livre Ier du Code de l’Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-4 et R. 111-20 à R. 111-27 demeurent applicables. Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

2- Les servitudes d’utilité publique

Les servitudes d’utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d’urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d’une servitude d’utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l’application d’une servitude d’utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n’ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu’elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s’insèrent.

3- L’archéologie préventive

Sont applicables sur l’ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l’archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d’archéologie préventive.

On trouvera, en annexe du présent règlement, le plan de situation et la liste des entités archéologiques. Ces pièces ne font mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas ne peut être considérée comme exhaustive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l’Archéologie et entraînera l’application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

4- Autres

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- Les dispositions du Code civil ;
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
- Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Section 3 – Portée de la règle d'urbanisme

1- Portée générale de la règle

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2- Dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par la loi et notamment celles rappelées ci-dessous.

2-1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2-2 Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

2-3 Reconstruction en cas de sinistre

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un

an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

2-4 Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2-5 Restauration et reconstruction d'immeuble protégé

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

2-6 Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

2-7 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.123-1-5 ALINÉA 18 du présent code.

2-8 Dérogations relatives aux performances environnementales et énergétiques

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du code du patrimoine, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.123-1-5 ALINÉA 18.

3- Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux (article L111-11 CU)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitation permanent de leurs utilisateurs.

Section 4 – Lexique du règlement

Accès

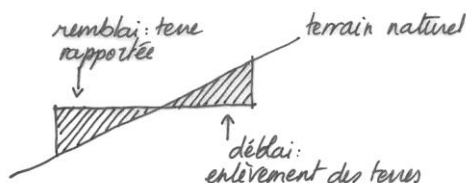
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

Acrotère

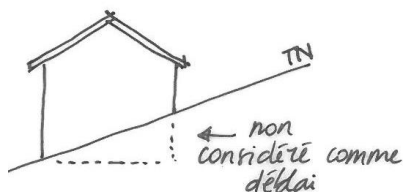
Elément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

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. Déblaiement.



Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Alignement

Il correspond à la limite entre un fond privé et le domaine public.

Annexe à la construction

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel avec celui-ci, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, poulailler, clapier, garages, abris à vélo, ateliers, piscines... Elles peuvent être accolées ou non au bâtiment principal.

Caravane (R111-47 du code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est règlementée aux articles R111-32 à R111-34 du code de l'urbanisme.

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 définition Destination des constructions).

Clôture :

RAPPEL : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

C'est le rapport entre l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées.

Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

Le défrichement se distingue de l'abattage des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Déblai

Voir définition affouillement.

Emplacement réservé

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, incluant des débords de toiture, des balcons et oriels. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

Équipement à usage d'intérêt collectif

Un équipement à usage d'intérêt collectif remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général.

Espace boisé classé (EBC)

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à l'article suivant (L113-2), « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

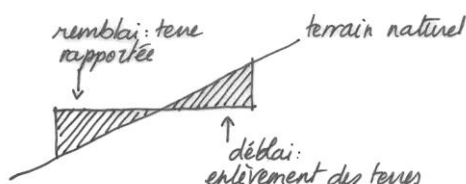
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Exhaussement des sols

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.



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

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain livré et fini jusqu'au faîtage. Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

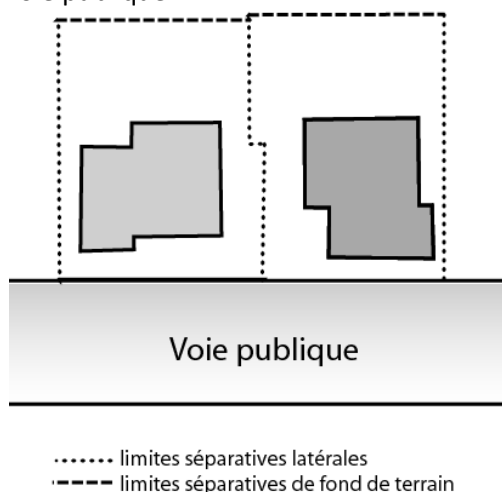
L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». L'article L511-2 du même code « soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation ».

Liaisons douces ou cheminements doux

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 publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.



Logements locatifs sociaux

Article L302-5 du code de la construction et de l'habitation :

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitat à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation ».

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Recul ou retrait

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

Servitude de mixité sociale

L'article L. 123-1-5, ALINÉA 6 du code de l'urbanisme permet de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

Sinistre

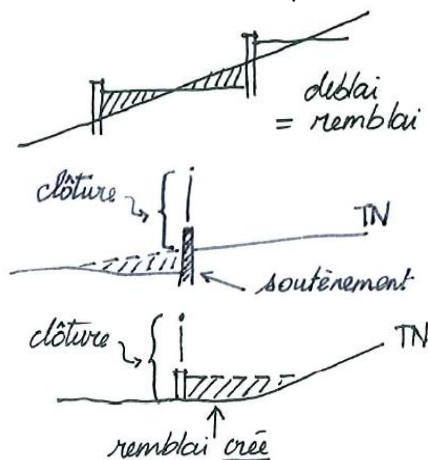
La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un événement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

Soutènement (murs, enrochements, talus...)

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2m de ht, une déclaration préalable est nécessaire.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété.



La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public

Surface de plancher

Cette notion remplace les anciennes surfaces de références : surfaces hors œuvre nette (shon) et surface hors œuvre brut (shob). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R111-22 du code de l'urbanisme.

Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente suspend sa décision sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- 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,
- ...

Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain livré

Le terrain livré est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

Unité foncière

Terrain composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES

Section 1 – Les prescriptions du règlement graphique

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Les dispositions graphiques s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution).

Les documents graphiques du règlement font apparaître les prescriptions suivantes.

1- La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones agricoles, naturelles et forestières, dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement.

1-1 Les zones urbaines (U)

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.

Le présent plan comprend les zones urbaines suivantes, chaque zone pouvant comprendre des secteurs et sous-secteurs spécifiques :

- La zone UA est une zone urbaine générale à caractère central, accueillant de l'habitation, des activités et des services. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement de la voie.

La zone comprend les sous-secteurs suivants :

- UApda : ce secteur correspond à la partie incluse dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques ;

- UAb : ce secteur correspond plus particulièrement aux faubourgs du centre historique ;

- UAb1 : ce secteur correspond plus particulièrement aux faubourgs du centre dont le gabarit des axes et du bâti dominant impose une hauteur réduite par rapport au sous-secteur UAb.

- La zone UB est une zone urbaine générale de densité moyenne correspondant globalement aux extensions urbaines de la commune réalisées depuis la seconde moitié du 20ème siècle, sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées. Elle est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'à des services et activités diverses.
- La zone UC est une zone urbaine à vocation principale de constructions et installations commerciales. La zone a également vocation à développer les activités tertiaires.
- La zone UEP est une zone vouée à l'accueil des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune et affectée aux constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires à la gestion et l'entretien du domaine public ferroviaire.
- La zone UE est une zone urbaine dédiée aux activités économiques et équipements d'intérêt public.

Elle comprend le sous-secteur UEc, qui correspond à la cave coopérative.

1-2 Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

On distingue les secteurs :

- **AUa** : à dominante d'habitation, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- **AUj** : vouée à l'accueil de jardins familiaux et des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune en terme de gestion du risque inondation (bassin de rétention).

1-3 Les 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.

Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont strictement limitées. Cette zone comprend les secteurs suivants :

- secteur A, correspondant aux secteurs agricoles classiques, par opposition aux secteurs spécifiques détaillés ci-après ;
- secteur AS, correspondant aux secteurs agricoles sensibles, il inclut notamment les terres agricoles situées en site Natura 2000.

1-4 Les zones naturelles et forestières (N)

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 :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N, on distingue différents secteurs dédiés :

- Secteur NL, correspondant au secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, visant à accueillir des équipements d'intérêt collectif de loisirs liés à la réalisation et au fonctionnement d'une activité pédagogique assurant l'entretien du secteur ;

- Secteur NS, correspondant aux secteurs naturels sensibles, il inclut notamment les espaces naturels situés en site Natura 2000 ou en ZNIEFF de type 1.

- 1-5 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Conformément à l'article L.123-1-5 alinéas 8 et 13, le P.L.U. identifie au sein des zones naturelles un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) au niveau de l'Etang Salin.

2- Les outils de protection du patrimoine environnemental et paysager

2-1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV livre III du Code Forestier.

2-2 Les éléments de paysage à protéger

L'ensemble des éléments végétaux, boisements, alignements d'arbres et autres formations végétales d'intérêt à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 et 23 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique. Les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont édictées dans le règlement de chaque zone.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 et 23 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

3- Les servitudes d'urbanisme

3-1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

3-2 Les servitudes de mixité sociale

Figurent aux documents graphiques sous une trame spécifique les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le pourcentage, le champ d'application et les catégories prévues sont précisés dans le corps du règlement des zones concernées.

4- Les orientations d'aménagement et de programmation

Le périmètre des quartiers ou secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation est délimité aux documents graphiques du présent règlement.

Dans ces périmètres, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Section 2 – Les représentations graphiques du règlement écrit

Les représentations graphiques insérées dans le corps du règlement de chaque zone ont la même valeur contraignante que les dispositions écrites du règlement et de ses documents graphiques. Elles sont opposables à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées.

Section 3 – Les prescriptions réglementaires liées aux risques et nuisances

1- Le risque d'inondation

Le territoire communal est exposé à un risque d'inondation. Il est à ce titre concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) du Bassin versant des Basses Plaines de l'Aude approuvé par arrêté préfectoral du 8 septembre 2008. Le PPRI est constitutif d'une Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il est reporté en annexe du présent plan.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du PPRI en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU.

Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

Tout projet devra respecter les règles de mitigation prévues au règlement du PPRI. Pour leur application, en cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

2- La défense incendie

Les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et reportées en annexe du présent règlement.

3- Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à faible tel que figurant sur la carte reportée en annexe du présent règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles généralement préconisées sont exposées en annexe du présent règlement.

4- Le risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Au terme de ce classement, les prescriptions parasismiques particulières pour les ouvrages « à risque normal » sont encadrés par l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

5- Bruit des infrastructures de transport terrestre

Dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre figurées en annexe du présent plan, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

6- Canalisation GAZ

La Commune de Coursan est concernée par le passage, et la présence en secteurs urbanisés, de canalisations de gaz appartenant à GRDF. sont annexées au PLU l'ensemble des pièces relatives à la réglementation en vigueur et aux démarches à suivre, notamment :

- L'arrêté du 18 juin 2014, modifiant divers arrêtés relatifs à l'exécution de travaux à proximité des réseaux de transport et de distribution et au téléservice « reseaux-et-canalizations.gouv.fr » ;
- L'arrêté du 19 juin 2014, pris en application du IV de l'article 3 de l'arrêté du 15 février 2012 modifié relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution ;
- Le décret no 2014-627 du 17 juin 2014 relatif aux travaux effectués à proximité des réseaux de transport et de distribution.

Section 4 – Les modalités d'application de l'obligation de réalisation de places de stationnement

1- Modalités de réalisation

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et

situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.123-1-12 alinéas 2 et 3, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2- Dispositions particulières à certaines catégories d'habitation

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.123-1-12 ALINÉA 6 :

1° Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Les résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L.123-1-12 ALINÉA 6 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.123-1-12 ALINÉA 6 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

3- Dispositions particulières à proximité des transports en commun

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.123-1-12 ALINÉA 6, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

4- Dispositions particulières en faveur des véhicules électriques

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Section 5 – Les modalités d'application concernant l'édification des clôtures.

L'édification des clôtures, régie par les dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

UA

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :

La zone UA est une zone urbaine générale à caractère central, accueillant de l'habitation, des activités et des services. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement de la voie.

La zone comprend les sous-secteurs suivants :

- *UApda : ce secteur correspond à la partie incluse dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques ;*
- *UAb : ce secteur correspond plus particulièrement aux faubourgs du centre historique ;*
- *UAb1 : ce secteur correspond plus particulièrement aux faubourgs du centre dont le gabarit des axes et du bâti dominant impose une hauteur réduite par rapport au sous-secteur UAb».*

Une partie des zones UAb et UAb1 fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toute construction est conditionnée au respect des principes qui y sont inscrits.

Notons par ailleurs l'identification d'éléments patrimoniaux et paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 ET 21 du Code de l'urbanisme, et de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 6 du Code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grévant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons que cette zone est concernée par :

- **le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin des basses plaines de l'Aude » annexé au PLU et dont le zonage réglementaire a été reporté sur les plans de servitudes à titre indicatif¹. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.**
- **le périmètre délimité des abords, reporté dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme, qui vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument.**

Les schémas et croquis descriptifs de certains articles du présent règlement sont opposables.

¹ Le report des zones de risque sur les plans de servitudes du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA 2 ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Entrepôt ;
- Artisanat ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA 2

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de campings et de caravaning, le stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat, à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Habitation, à condition :
 - **Servitude de mixité sociale :**
 - 1) qu'en cas de réalisation d'un programme de logements portant le nombre de logements à 3 logements ou plus, 25% de la surface de plancher totale des logements doivent être affectés à du logement locatif social. Les programmes de logements doivent être étudiés sur l'ensemble de l'unité foncière.
 - 2) sur les secteurs ou des orientations d'aménagement sont délimitées, qu'en cas de réalisation de programme de construction ou d'aménagement permettant, en une ou plusieurs tranches, la réalisation de 10 logements ou plus, devra réserver au moins 40% du nombre de logements créés à du logement locatif social.

- Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et à condition de ne pas porter atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Un seul accès est autorisé par parcelle.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès à la route départementale devront être regroupés au maximum, voire évités, et les accès par les voies communales privilégiés.

Tout accès sur route départementale suppose l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Voirie

Les accès, voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ;
- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une aire de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit par le biais d'un local technique intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique ;
- soit par le biais d'un conteneur enterré, directement intégré à l'aménagement de la voie publique.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, sinon vers un exutoire naturel.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales (ou de l'exutoire naturel), des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont nécessaires et à la charge du propriétaire.

Ces dispositifs de limitation des débits doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain qui le supportera et devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Leur volume sera calculé en prenant en compte un ratio de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en

façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les opérations d'ensemble engendrant la création d'une voirie ouverte au public devront en assurer l'éclairage public.

L'éclairage public devra être adapté aux fonctions et usages de l'espace public : Le principe étant de limiter au maximum à la fois les nuisances lumineuses et la dépense énergétique associée (optimiser l'intensité, le nombre et la durée d'éclairage des points lumineux suivant les secteurs, prévoir des lampadaires diffusant du haut vers le bas, possédant des variateurs d'intensité, équipés de L.E.D. ...).

Défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

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.

En cas de zones à risque important :

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 120 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.

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

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sont interdites toutes les constructions, situées :

- à moins de 7 mètres de part et d'autre des cours d'eau et de manière plus générale en bordure des canaux et exutoires à ciel ouvert.
- à moins de 15 mètres de part et d'autre des routes départementales non classées à grande circulation ;

▪ Règle générale : alignement

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Les piscines, non couvertes et non surélevées à plus de 0,60 m, pourront être implantées à 1,00 mètre minimum de l'alignement.

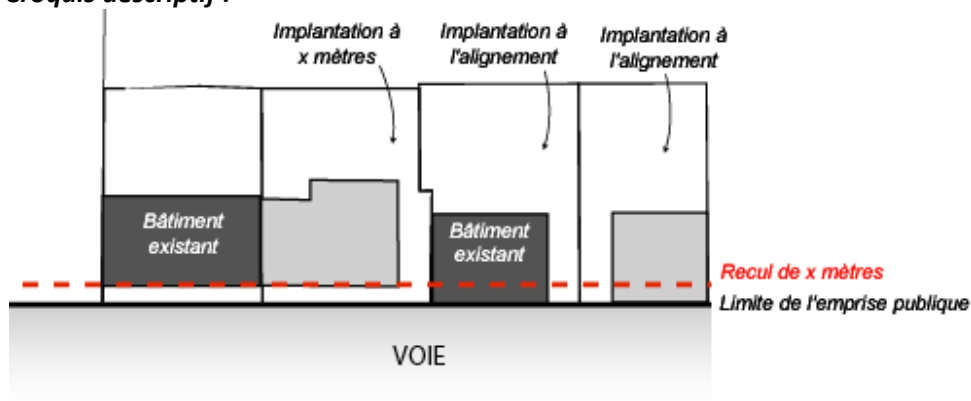
Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5 m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

▪ Exceptions

Des implantations autres peuvent être admises :

- Lorsqu'elles sont mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur ;
- Pour les terrains ayant des constructions en limite séparative en retrait par rapport à l'alignement, alors les nouvelles constructions sur ces terrains peuvent être alignées sur les constructions voisines ;
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les extensions des constructions existantes, l'implantation doit être soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées soit à l'alignement de la construction existante soit à l'alignement d'une construction en limite séparative.
- L'implantation à l'alignement partiel ou en retrait partiel est également autorisé, sous réserve de respecter les implantations autorisées.

Croquis descriptif :



ARTICLE UA - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En façade à partir de l'alignement de la voie :

Règle générale :

Les façades des constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu, avec une implantation sur l'une des deux limites séparatives, lorsqu'au moins une des limites séparative n'est pas concernée par un bâtiment existant. Dans le cas où seule une des deux limites séparatives est concernée par une construction, alors la nouvelle construction

devra nécessairement être édifiée sur cette limite séparative. Dans le cas où la nouvelle construction n'est pas en limite séparative, alors la distance avec la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, en tout point, sans être inférieure à 3 mètres.

En retrait de la façade :

Règle générale :

Les constructions seront implantées :

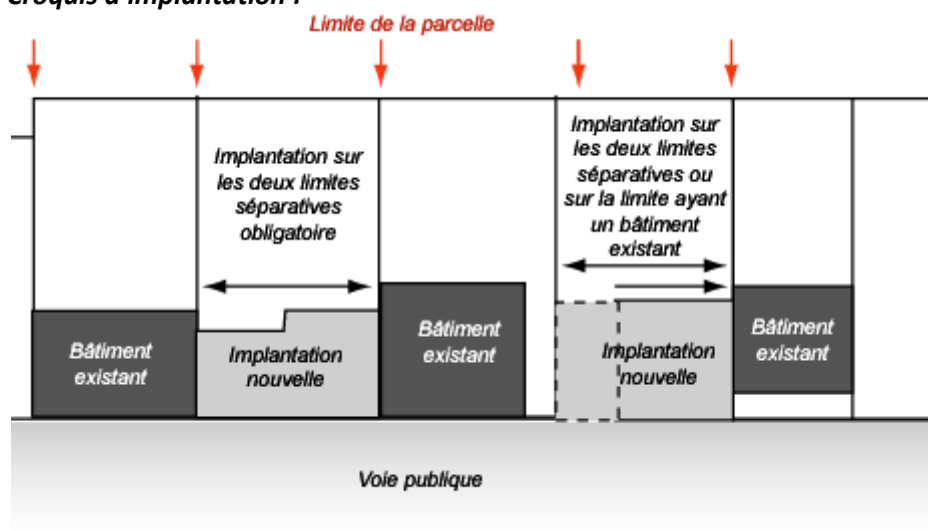
- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,...) sont autorisées dans la limite de 1 m de débord maximum.

Cas particuliers :

- Les piscines, non couvertes et non surélevées à plus de 0,60 m, doivent être édifiées en recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée par rapport aux limites séparatives.

Croquis d'implantation :



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

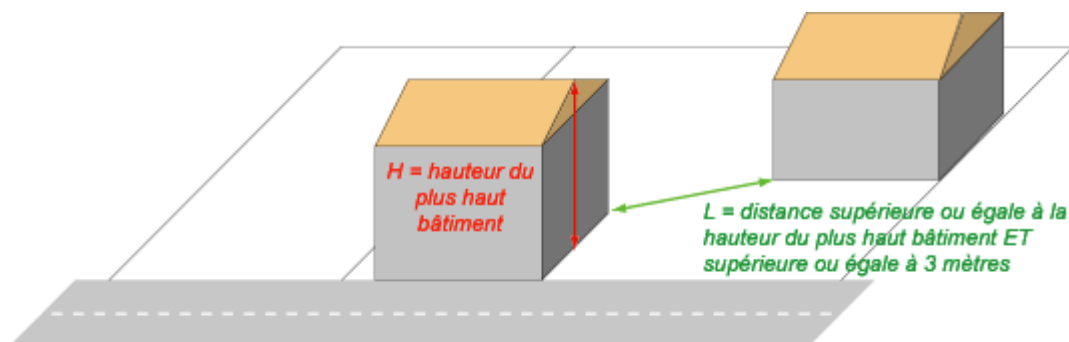
Les constructions doivent être implantées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées de la construction voisine par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé sans être inférieure à 3 mètres ($L = H \geq 3 \text{ m}$).

Lorsqu'une des façades qui se font vis-à-vis est aveugle ou percée d'ouvertures indirectes ou « opaques », la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Non réglementé pour les piscines.

Croquis d'implantation :



ARTICLE UA – 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UA - 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain livré jusqu'au faîtage.

Le terrain livré est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

En UA et UAb, la hauteur maximale des constructions est de 12,60 m.

En UAb1, la hauteur des constructions devra respecter les hauteurs exprimées en niveaux au sein des OAP et / ou la hauteur maximale des constructions voisines, mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA – 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« 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 doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Toute modification des éléments du paysage faisant l'objet de fiches présentées en annexes et figurés sur les plans de zonage doit être motivée et autorisée par la mairie.

I) Constructions existantes :

1) Volumétrie :

La construction est constituée d'un volume simple de forme rectangulaire avec une toiture à 2 pentes. Les constructions dont les constructions mitoyennes possèdent une toiture différente ou les constructions qui ne sont pas mitoyennes peuvent avoir des toitures à 3 ou 4 pentes.

2) Valeur couleur :

Les couleurs des murs ne sont pas contrastées avec les teintes environnantes et doivent garder une couleur dont la valeur est comprise entre 10% et 70 % (Cf. *Annexe du présent règlement*).

Les couleurs des menuiseries ne sont pas contrastées avec les couleurs des bâtiments sur lesquelles elles sont présentes.

3) Toiture et couverture :

En UApda :

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 33%.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert.
- Les tuiles de couverts seront de préférence de réemploi ;
- Les tuiles neuves seront de couleurs ocre nuancée et non « vieillies ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites ;
- Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierres profilées comme celles existantes ;
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à au moins deux rangs de tuiles. Exclure toute surélévation de génoise par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier. Si absolue nécessité, rajouter un rang de tuile formant dernier rang de génoise ;
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5cm). Surélever la première tuile de couvert par une demie tuile posée par-dessus (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm ;
- Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60 cm) ;
- Les saillants e bois seront constitués de chevrons portant tuiles ;
- Les bardages des avants toits et les couchis en frissette ou en contre plaqué sont proscrits ;
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés en retrait de l'avant toit et des descentes en cuivre ou zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles ;
- Les souches de cheminées seront enduites ;
- Les terrasses couvertes de type loggia ou séchoirs sont autorisées ;
- une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

En UAb et UAb1 :

La pente des toitures ne peut être supérieure à 33%.

Le matériau de couverture sera de type tuile canal à recouvrement en terre cuite de teinte claire.

Une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

Des matériaux de couverture différents de la tuile canal peuvent être admis, notamment pour l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables, d'économie d'énergie ou de récupération des eaux de pluie.

4) Façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les enduits utilisés devront permettre la conservation des bâtis anciens.

Les éléments de maçonnerie (génoises...), de ferronnerie (poulies, balcons, grilles, portails...) ou d'ornement (décrottoirs, bouteroues) qui confèrent aux constructions un aspect architectural caractéristique devront être conservés ou rénovés (sauf si la suppression participe à la valorisation du bâtiment, dans le cadre d'un retour à l'aspect originel notamment).

Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit.

5) Ouvertures et menuiseries :

Les nouveaux percements sont des rectangles verticaux de hauteur supérieure ou égale au deux tiers de la largeur sauf sur les façades donnant sur une cour sans vis à vis. Néanmoins, sur les façades existantes donnant sur une rue, les nouveaux percements pourront reprendre les formes déjà existantes, dans le cas où il s'agirait d'harmoniser l'esthétique de la façade.

Les portes vigneronnes participent à l'architecture communale. Ces ouvertures devront être maintenues et toute nouvelle fonction (entrée principale, garage...) devra être conciliée avec la forme de l'ouverture, son encadrement et l'esthétique générale de la façade.

Dans la mesure du possible la porte existante devra être conservée, si son état le permet et qu'un éclaircissement n'est pas nécessaire. Sinon, la paroi à créer doit être redivisée de manière harmonieuse et constituée de matériaux légers par opposition à la maçonnerie porteuse du mur.

Les volets battants existants doivent être maintenus même lorsqu'ils ne sont plus fonctionnels.

6) Clôtures :

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

La perméabilité (pourcentage de vide) des clôtures doit être supérieure à 50% et les murs bahuts éventuels sont limités à 0,80 m de hauteur. En outre, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les éléments de ferronnerie (poulies, balcons, grilles, portails...) ou d'ornement (décrottoirs, bouteroues) qui confèrent aux clôtures un aspect architectural caractéristique devront être conservés ou rénovés (sauf si la suppression participe à la valorisation du bâtiment, dans le cadre d'un retour à l'aspect originel notamment).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée. Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

7) Accessoires et ouvrages techniques :

L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, ...) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique. Si un espace extérieur privatif

existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations).

8) Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

En secteur UApda les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les éoliennes privatives sont interdits.

II) Nouvelles constructions et extensions :

Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées hors secteurs où des mesures de protection du patrimoine l'interdisent.

1) Volumétrie

La construction est constituée d'un volume simple de forme rectangulaire avec une toiture à 2 pentes. Les constructions mitoyennes d'une toiture différente peuvent déroger à cette règle dans un objectif d'harmonisation.

2) Valeur couleur

Les couleurs des murs ne sont pas contrastées avec les teintes environnantes et doivent garder une couleur dont la valeur est comprise entre 10% et 70 % (*Cf. Annexe du présent règlement*)

Les couleurs des menuiseries ne sont pas contrastées avec les couleurs des bâtiments sur lesquelles elles sont présentes.

3) Toiture et couverture

En UApda :

- Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 33%.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert.
- Les tuiles de couverts seront de préférence de réemploi ;
- Les tuiles neuves seront de couleurs ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites ;
- Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierres profilées comme celles existantes ;
- Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à au moins deux rangs de tuiles. Exclure toute surélévation de génoise par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de mortier. Si absolue nécessité, rajouter un rang de tuile formant dernier rang de génoise ;
- Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du débord du toit (légère saillie de 5cm). Surélever la première tuile de couvert par une demie tuile posée par-dessus (doublis). Les tuiles de courant seront débordantes de 20 cm ;
- Les débords en saillant bois seront conservés, non diminués, et éventuellement restitués dans leur longueur d'origine (entre 40 et 60 cm) ;
- Les saillants en bois seront constitués de chevrons portant tuiles ;
- Les bardages des avant-toits et les couchis en frisée ou en contre-plaqué sont proscrits ;
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou zinc, les dauphins étant en fonte. Lorsqu'il est impossible d'encaisser le dispositif dans la couverture, alors les eaux de pluie s'évacueront naturellement par les courants de tuiles ;

- Les souches de cheminées seront enduites ;
- Les terrasses encaissées de type tropéziennes sont autorisées ;
- une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

En UAb et UAb1 :

La pente des toitures ne peut être supérieure à 33%.

Le matériau de couverture sera de type tuile canal à recouvrement en terre cuite de teinte claire.

Une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

Des matériaux de couverture différents de la tuile canal peuvent être admis, notamment pour l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables, d'économie d'énergie ou de récupération des eaux de pluie.

Les nouvelles constructions devront reprendre le principe de double ou triple génoise qui caractérise les constructions du centre ancien.

4) Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les enduits utilisés devront permettre la conservation des bâtis anciens.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

En UApda la finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). Les enduits rustiques à relief (texturés, projetés-écrasés...) sont interdits.

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

5) Ouvertures et menuiseries

Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

5) Clôtures

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

La perméabilité (pourcentage de vide) des clôtures doit être supérieure à 50% et les murs bahuts éventuels sont limités à 0,80 m de hauteur. En outre, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Les éléments de ferronnerie (poules, balcons, grilles, portails...) ou d'ornement (décrottoirs, bouteroues) qui confèrent aux clôtures un aspect architectural caractéristique devront être conservés ou rénovés (sauf si la suppression participe à la valorisation du bâtiment, dans le cadre d'un retour à l'aspect originel notamment).

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. L'implantation de haies, constituées

d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée. Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

6) Accessoires et ouvrages techniques

L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, ...) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique. Si un espace extérieur privatif existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations).

8) Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

En secteur UApda les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les éoliennes privatives sont interdits.

III) Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU. Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.
- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Parcs remarquables :

- Les secteurs de parcs ouverts ou non au public devront préserver un maximum d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ;
- Les constructions, en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur sont autorisées à hauteur de 5% de la surface protégée ;
- Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres ;
- La création d'aires de stationnement imperméabilisées est interdite ;
- Les alignements d'arbres et boisements repérés sont à conserver ou à planter.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UA - 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle concernée ou dans la volumétrie du bâtiment, en dehors des voies de desserte.

En cas de modification des constructions à vocation d'habitation ayant un stationnement couvert (garage, box...), les stationnements couverts existants doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de stationnement à minima identique.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 500 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

En secteur UApda :

Il est exigé :

- pour les habitations : 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher créés, aménagés ou rénovés, arrondi à l'entier supérieur avec un minimum d'un emplacement par logement créé, aménagé ou rénové. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L. 123-1-13, ALINÉAS 1, 2, 4 ET 5 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre ;

En secteur UAb et UAb1 :

Il est exigé, en cas de création de commerce ou de changement de destination :

- pour les habitations : 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher créés ou aménagés, arrondi à l'entier supérieur avec un minimum de deux emplacements par logement créé, aménagé ou rénové. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.123-1-13 ALINÉAS 1,2,4 ET 5 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- pour les constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 65% de la surface de plancher de la construction. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation

d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond de $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

- pour les constructions à usage de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 65 % de la surface de plancher de la construction ;
- pour les constructions à usage d'artisanat : une surface affectée au stationnement au moins égale à 45% de la surface de plancher de la construction ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Dans les opérations d'ensemble ou au sein des logements collectifs, le stationnement affecté aux habitations doit disposer d'un seul accès maximum par construction.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Toute intervention sur les éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être conçue en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en développement du sujet à maturité (grand développement, moyen développement, petit développement).

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...).

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences locales et variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Espaces libres

A minima, 50% des espaces libres doivent être végétalisés.

Les espaces libres doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE UA15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UA16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

UB

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :

La zone UB est une zone urbaine générale de densité moyenne correspondant globalement aux extensions urbaines de la commune réalisées depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle, sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées. Elle est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'à des services et activités diverses. »

Notons l'identification d'éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du Code de l'urbanisme et de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 6 du Code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grévant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin des basses plaines de l'Aude » annexé au PLU et dont le zonage réglementaire a été reporté sur les plans de servitudes à titre indicatif². Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, en annexe du PLU.

Les schémas et croquis descriptifs de certains articles du présent règlement sont opposables.

² Le report des zones de risque sur les plans de servitudes du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRI en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

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

ARTICLE UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB 2 ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Entrepôt ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2 ;
- Artisanat ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2.

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les terrains de campings et de caravanning, le stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UB-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat et fonction d'entrepôt, à condition :
 - qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Habitation, à condition :
 - **Servitude de mixité sociale :**
 - 1) qu'en cas de réalisation d'un programme de logements portant le nombre de logements à 3 logements ou plus, 25% de la surface de plancher totale des logements doivent être affectés à du logement locatif social. Les programmes de logements doivent être étudiés sur l'ensemble de l'unité foncière.

- Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et à condition de ne pas porter atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Un seul accès est autorisé par parcelle.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès à la route départementale devront être regroupés au maximum, voire évités, et les accès par les voies communales privilégiés.

Tout accès sur route départementale suppose l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Tout accès sur la RD6009 est interdit.

Voirie

Les accès, voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ;
- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une aire de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit par le biais d'un local technique intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique ;
- soit par le biais d'un conteneur enterré, directement intégré à l'aménagement de la voie publique.

ARTICLE UB4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, sinon vers un exutoire naturel.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales (ou de l'exutoire naturel), des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont nécessaires et à la charge du propriétaire.

Ces dispositifs de limitation des débits doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain qui le supportera et devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Leur volume sera calculé en prenant en compte un ratio de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise

pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

Les opérations d'ensemble engendrant la création d'une voirie ouverte au public devront en assurer l'éclairage public.

L'éclairage public devra être adapté aux fonctions et usages de l'espace public : Le principe étant de limiter au maximum à la fois les nuisances lumineuses et la dépense énergétique associée (optimiser l'intensité, le nombre et la durée d'éclairage des points lumineux suivant les secteurs, prévoir des lampadaires diffusant du haut vers le bas, possédant des variateurs d'intensité, équipés de L.E.D. ...).

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

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.

En cas de zones à risque important :

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 120 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.

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

ARTICLE UB - 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Sont interdites toutes les constructions situées :

- à moins de 7 mètres de part et d'autre des cours d'eau et de manière plus générale en bordure des canaux et exutoires à ciel ouvert.
- à moins de 15 mètres de part et d'autre des routes départementales non classées à grande circulation.

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer ;
- soit à un recul de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou desservant plusieurs parcelles, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Les piscines, non couvertes et non surélevées à plus de 0,60 m, pourront être implantées à 1,00 mètre minimum de l'alignement.

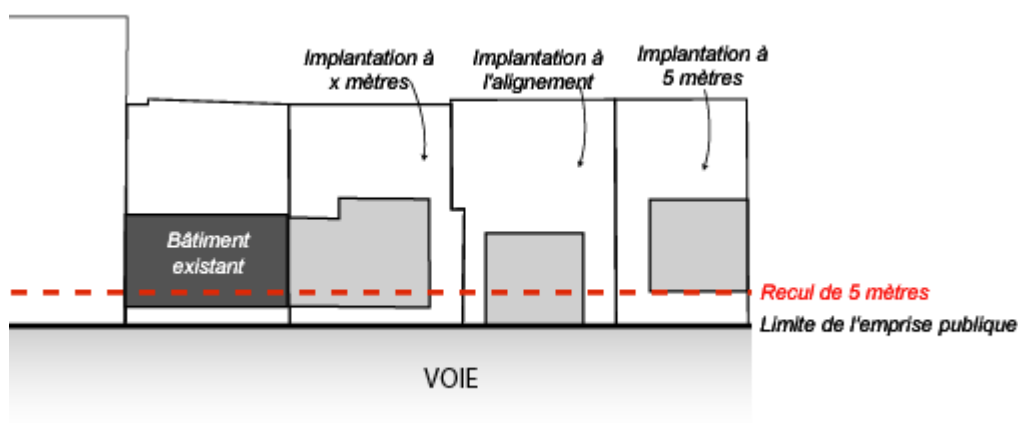
Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5 m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Exceptions

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions ayant en mitoyenneté une construction à l'implantation autre que l'alignement ou un recul de 5 mètres. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra s'aligner sur la construction voisine.

Croquis d'implantation :



ARTICLE UB7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale : implantation en limite ou en retrait de 3 mètres

Les constructions doivent être édifiées :

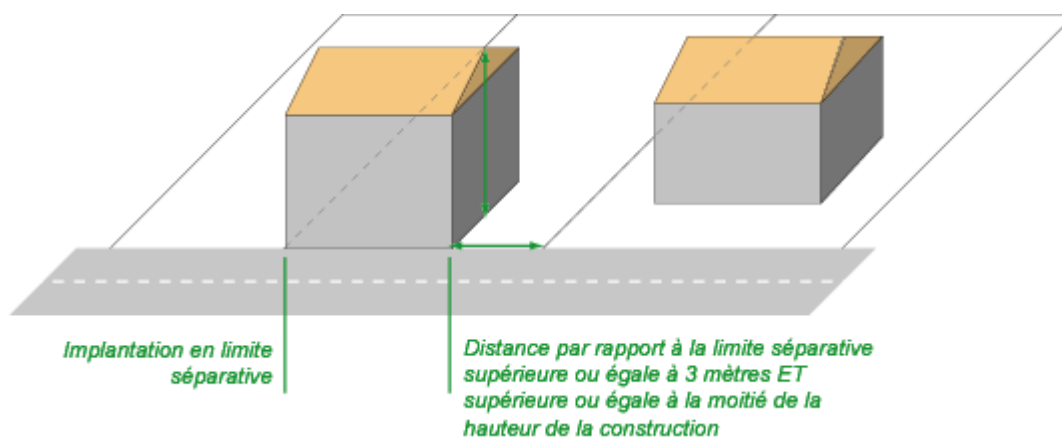
- soit en limites séparatives ;
- soit à une distance avec les limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs, débords de toiture,...) sont autorisées dans la limite de 1 m de débord maximum.

■ Cas particuliers :

- Les piscines, non couvertes et non surélevées à plus de 0,60 m, doivent être édifiées en recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé par rapport aux limites séparatives.

Croquis d'implantation :



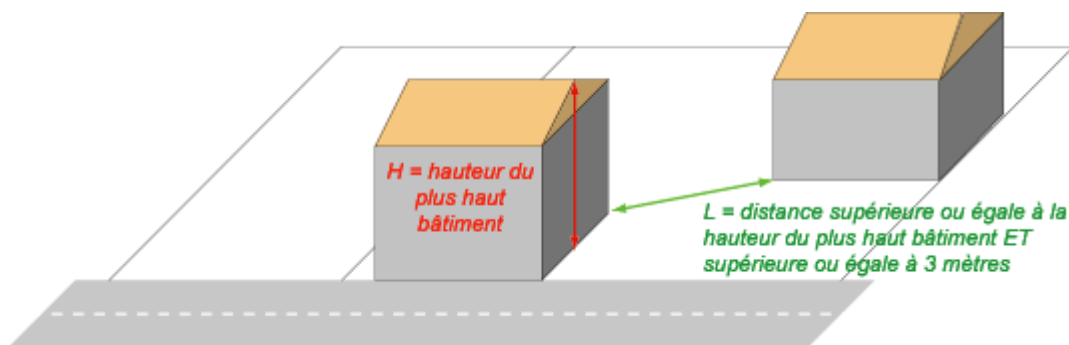
ARTICLE UB8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées de la construction voisine par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé sans être inférieure à 3 mètres ($L = H \geq 3 \text{ m}$).

Lorsqu'une des façades qui se font vis-à-vis est aveugle ou percée d'ouvertures indirectes ou « opaques », la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Non réglementé pour les piscines.

Croquis d'implantation :**ARTICLE UB9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70% de l'ensemble de la parcelle.

ARTICLE UB10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition du mode de calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain livré jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses (toit dont la pente est inférieure à 15% et dont la légère pente peut être habillée de façon à masquer toute déclivité apparente).

Le terrain livré est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est de 10,80 m.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« 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 doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités

climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Toute modification des éléments du paysage faisant l'objet de fiches présentées en annexes et figurés sur les plans de zonage doit être motivée et autorisée par la mairie.

1) Valeur couleur

Les couleurs des murs ne sont pas contrastées avec les teintes environnantes et doivent garder une couleur dont la valeur est comprise entre 0% et 70 % (Cf. *Annexe du présent règlement*)

Les couleurs des menuiseries ne sont pas contrastées avec les couleurs des bâtiments sur lesquelles elles sont présentes.

2) Toitures et couverture

La pente des toitures ne peut être supérieure à 33%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le matériau de couverture sera de type tuile canal à recouvrement en terre cuite de teinte claire.

Une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

Des matériaux de couverture différents de la tuile canal peuvent être admis, notamment pour l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables, d'économie d'énergie ou de récupération des eaux de pluie.

Une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

2) Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les enduits utilisés devront permettre la conservation des bâtis anciens.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit.

3) Ouvertures et menuiseries

Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

4) Clôtures

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

La perméabilité (pourcentage de vide) des clôtures doit être supérieure à 50 % et les murs bahuts éventuels sont limités 0,80 m de hauteur. En outre, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée. Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

5) Accessoires et ouvrages techniques

L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, ...) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique. Si un espace extérieur privatif existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations par exemple).

6) Dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU. Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.
- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

:

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UB12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle concernée ou dans la volumétrie du bâtiment, en dehors des voies de desserte.

En cas de modification des constructions à vocation d'habitation ayant un stationnement couvert (garage, box...), les stationnements couverts existants doivent être maintenus ou remplacés par un nombre de stationnement à minima identique.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 500 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Il est exigé :

- pour les habitations : 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher créés, aménagés ou rénovés, arrondi à l'entier supérieur avec un minimum de deux emplacements par logement créé, aménagé ou rénové. Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.123-1-13 ALINÉAS 1,2,4 ET 5 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- pour les constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 65% de la surface de plancher de la construction. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond de ¾ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ;
- pour les constructions à usage de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 65 % de la surface de plancher de la construction ;
- pour les constructions à usage d'artisanat : une surface affectée au stationnement au moins égale à 45% de la surface de plancher de la construction ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Dans les opérations d'ensemble ou au sein des logements collectifs, le stationnement affecté aux habitations doit disposer d'un seul accès maximum par construction.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE UB13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Toute intervention sur les éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être conçue en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en développement du sujet à maturité (grand développement, moyen développement, petit développement).

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...).

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences locales et variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Espaces libres

A minima, 50% des espaces libres doivent être végétalisés.

Les espaces libres doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE UB15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UB16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

UC

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :

La zone UC est une zone urbaine à vocation principale de constructions et installations commerciales. La zone a également vocation à développer les activités tertiaires. »

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin des basses plaines de l'Aude » annexé au PLU et dont le zonage réglementaire a été reporté sur les plans de servitudes à titre indicatif³. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

Les schémas et croquis descriptifs de certains articles du présent règlement sont opposables.

³ Le report des zones de risque sur les plans de servitudes du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Entrepôt.

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les terrains de campings et de caravaning, le stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UC2 ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UC2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Bureaux ;
- Commerce, dans la limite d'une extension de 30 % des constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone et à condition de ne pas porter atteinte au respect du caractère architectural et archéologique du secteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès à la route départementale devront être regroupés au maximum, voire évités, et les accès par les voies communales privilégiés.

Tout accès sur route départementale suppose l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Tout accès sur la RD6009 est interdit.

Voirie

Les accès, voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir ;
- à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit par le biais d'un local technique intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique ;
- soit par le biais d'un conteneur enterré, directement intégré à l'aménagement de la voie publique.

ARTICLE UC4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, sinon vers un exutoire naturel.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales (ou de l'exutoire naturel), des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont nécessaires et à la charge du propriétaire.

Ces dispositifs de limitation des débits doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain qui le supportera et devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Leur volume sera calculé en prenant en compte un ratio de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

Les opérations d'ensemble engendrant la création d'une voirie ouverte au public devront en assurer l'éclairage public.

L'éclairage public devra être adapté aux fonctions et usages de l'espace public : Le principe étant de limiter au maximum à la fois les nuisances lumineuses et la dépense énergétique associée (optimiser

l'intensité, le nombre et la durée d'éclairage des points lumineux suivant les secteurs, prévoir des lampadaires diffusant du haut vers le bas, possédant des variateurs d'intensité, équipés de L.E.D. ...).

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

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.

En cas de zones à risque important :

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 120 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.

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

ARTICLE UC5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sont interdites toutes les constructions situées :

- à moins de 7 mètres de part et d'autre des cours d'eau et de manière plus générale en bordure des canaux et exutoires à ciel ouvert.
- à moins de 15 mètres de part et d'autre des routes départementales non classées à grande circulation.

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer ;
- soit à un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

Exceptions

Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être édifiées à une distance égale à 35 mètres de l'axe de la route départementale D6009.

ARTICLE UC7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale : implantation en limite ou en retrait de 3 mètres

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Toutefois, les constructions sur limite séparative ne sont autorisées que lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée.

Cas particuliers :

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain livré jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses (toit dont la pente est inférieure à 15% et dont la légère pente peut être habillée de façon à masquer toute déclivité apparente).

Le terrain livré est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est de 12,60 m.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« 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 doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Toute modification des éléments du paysage faisant l'objet de fiches présentées en annexes et figurés sur les plans de zonage doit être motivée et autorisée par la mairie.

1) Valeur couleur

Les couleurs des murs ne sont pas contrastées avec les teintes environnantes et doivent garder une couleur dont la valeur est comprise entre 0% et 70 % (Cf. Annexe du présent règlement)

Les couleurs des menuiseries ne sont pas contrastées avec les couleurs des bâtiments sur lesquelles elles sont présentes.

2) Toitures et couverture

Des matériaux de couverture différents de la tuile canal peuvent être admis, notamment pour l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables, d'économie d'énergie ou de récupération des eaux de pluie.

Les couvertures métalliques, en bois, en verre ou en matériau présentant un aspect identique sont admises.

Une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

3) Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En cas de changement d'usage, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade existante.

Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit.

Les dispositions intéressantes intérieures et extérieures présentées par les immeubles concernés (appareillage de maçonnerie, arcades, pilastres, cordons moulurés, chaînes d'angles, niches, consoles, etc.) devront être mises en valeur à l'occasion des travaux d'installation ou de transformation et servir de point de base dans la composition des projets.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les façades métalliques, en bois, en verre ou en matériau présentant un aspect identique sont admises.

4) Ouvertures et menuiseries:

Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

5) Clôtures

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

La perméabilité (pourcentage de vide) des clôtures doit être supérieure à 50 % et les murs bahuts éventuels sont limités à 0,80 m de hauteur. En outre, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée. Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

6) Accessoires et ouvrages techniques

L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, ...) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique. Si un espace extérieur privatif existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations par exemple).

7) Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

ARTICLE UC12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle concernée ou dans la volumétrie du bâtiment, en dehors des voies de desserte.

L'emprise prévue pour une place de stationnement devra être à minima de 25 m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 65% de la surface de plancher de la construction. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond de $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ;
- pour les constructions à usage de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 65 % de la surface de plancher de la construction ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

ARTICLE UC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Toute intervention sur les éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être conçue en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en développement du sujet à maturité (grand développement, moyen développement, petit développement).

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...).

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences locales et variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Espaces libres

A minima, 50% des espaces libres doivent être végétalisés.

Les espaces libres doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE UC15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UC16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEP

UEP

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :

« La zone UEP est une zone vouée à l'accueil des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune, dont une partie est affectée aux constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires à la gestion et l'entretien du domaine public ferroviaire ».

Notons l'identification d'éléments patrimoniaux et paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du Code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin des basses plaines de l'Aude » annexé au PLU et dont le zonage réglementaire a été reporté sur les plans de servitudes à titre indicatif⁴. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

Les schémas et croquis descriptifs de certains articles du présent règlement sont opposables.

⁴ Le report des zones de risque sur les plans de servitudes du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UEP1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation,
- Bureaux, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Artisanat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Entrepôt, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier,
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

ARTICLE UEP2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements, les installations et les logements nécessaires au fonctionnement et à la vie des établissements scolaires et d'enseignement existants, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone.
- Les commerces, bureaux, l'artisanat, la fonction d'entrepôt liés et nécessaires au fonctionnement des équipements ferroviaires ;
- Les installations classées relevant de la mise en place d'un équipement ou d'un équipement à usage d'intérêt général ou liés et nécessaires au fonctionnement des équipements ferroviaires ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP3 ACCES ET VOIRIE

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie publique, dans des conditions suffisantes de sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, voie verte, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces publics végétalisés...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Les accès à la route départementale devront être regroupés au maximum, voire évités, et les accès par les voies communales privilégiés.

Tout accès sur route départementale suppose l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Tout accès sur la RD6009 est interdit.

II. Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur, notamment celles liées à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La sécurité des piétons et des cycles doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UEP4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, sinon vers un exutoire naturel.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales (ou de l'exutoire naturel), des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont nécessaires et à la charge du propriétaire.

Ces dispositifs de limitation des débits doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain qui le supportera et devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Leur volume sera calculé en prenant en compte un ratio de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

Les opérations d'ensemble engendrant la création d'une voirie ouverte au public devront en assurer l'éclairage public.

L'éclairage public devra être adapté aux fonctions et usages de l'espace public : Le principe étant de limiter au maximum à la fois les nuisances lumineuses et la dépense énergétique associée (optimiser l'intensité, le nombre et la durée d'éclairage des points lumineux suivant les secteurs, prévoir des lampadaires diffusant du haut vers le bas, possédant des variateurs d'intensité, équipés de L.E.D. ...).

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

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.

En cas de zones à risque important :

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 120 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.

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

ARTICLE UEP5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UEP6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sont interdites toutes les constructions situées :

- à moins de 7 mètres de part et d'autre des cours d'eau et de manière plus générale en bordure des canaux et exutoires à ciel ouvert.
- à moins de 15 mètres de part et d'autre des routes départementales non classées à grande circulation.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

ARTICLE UEP7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UEP8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UEP9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UEP10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les équipements à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12.60 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE UEP11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« 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 doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

1) Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage, ainsi que les matériaux de maintien synthétique pérenne sont à proscrire.

2) Toitures et couverture

Des matériaux de couverture différents de la tuile canal peuvent être admis, notamment pour l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables, d'économie d'énergie ou de récupération des eaux de pluie.

Les couvertures métalliques, en bois, en verre ou en matériau présentant un aspect identique sont admises.

Une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

3) Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En cas de changement d'usage, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade existante.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les façades métalliques, en bois, en verre ou en matériau présentant un aspect identique sont admises.

4) Ouvertures et menuiseries:

Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

5) Clôtures

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

La perméabilité (pourcentage de vide) des clôtures doit être supérieure à 50 % et les murs bahuts éventuels sont limités à 0,80 m de hauteur. En outre, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée. Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

5) Ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de

compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les emplacements, pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets, seront aménagés, de préférence, encastrées dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

6) Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Ces dispositifs ne doivent pas présenter un danger potentiel d'éblouissement pour les utilisateurs du réseau et doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme

L'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UEP12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du réseau ferroviaire, il doit être aménagé sur ces emplacements, des aires de stationnement et d'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à 65% de la surface de plancher construite.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé :

- Dans le cadre du fonctionnement des équipements ferroviaires, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;

- Pour tout autre type d'équipements, à moins de 500 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé, pour la construction d'équipement à usage d'intérêt collectif :

- > 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination de bureaux, un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Cet espace réservé doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

ARTICLE UEP13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Toute intervention sur les éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être conçue en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en développement du sujet à maturité (grand développement, moyen développement, petit développement).

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

L'autorisation de construire peut être refusée si les travaux projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres ou végétaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre paysager du site et à son environnement visuel.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP14

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE UEP15

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UEP16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE



Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :

La zone UE est une zone urbaine dédiée aux activités économiques et équipements d'intérêt public. Elle comprend le sous-secteur suivant :

- UEc, qui correspond à la cave coopérative. »

Notons par ailleurs l'identification d'éléments patrimoniaux et paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du Code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin des basses plaines de l'Aude » annexé au PLU et dont le zonage réglementaire a été reporté sur les plans de servitudes à titre indicatif⁵. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

Les schémas et croquis descriptifs de certains articles du présent règlement sont opposables.

⁵ Le report des zones de risque sur les plans de servitudes du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, sauf celles mentionnées à l'article UE2 ;
- Commerces ;
- Exploitation agricole ou forestière, sauf celles mentionnées à l'article UE2 ;
- Entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article UE2.

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les terrains de campings et de caravaning, les terrains de stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UE2.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

En zone UEc :

Sont également interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie ;
- Artisanat ;
- Hébergement hôtelier.

ARTICLE UE2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UEc :

Les constructions ou installation à usage d'exploitation agricole peuvent être admises, à condition d'être nécessaire au fonctionnement de la cave coopérative.

En toutes zones :

- Les constructions ou installations à usage d'habitation peuvent être admises à condition :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone ;
 - d'être construites simultanément ou postérieurement au local d'activité ;
 - d'être intégrées dans le volume bâti du bâtiment d'activité ;
 - de disposer d'une superficie de 80 m² de surface de plancher maximum ;
 - qu'il n'y ait qu'un seul logement par unité foncière ;
- Les constructions ou installations à usage exclusif d'entrepôts peuvent être admises à condition :
 - d'être intégrées dans le volume bâti du bâtiment d'activité ;
 - de ne pas représenter plus de 50% de la surface du bâtiment.

- Les affouillements ou exhaussements de sol peuvent être admis à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou au passage des installations ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les secteurs affectés par le bruit des grandes infrastructures de transport terrestres telles que définis par arrêté préfectoral et reportés en annexe du PLU, devront respecter les prescriptions visant à réduire ces nuisances, conformément aux dispositions des textes en vigueur.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès à la route départementale devront être regroupés au maximum, voire évités, et les accès par les voies communales privilégiés.

Tout accès sur route départementale suppose l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Tout accès sur la RD6009 est interdit.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 10 mètres, avec une chaussée d'une largeur au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UE4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
- réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie...), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée ;
- garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, sinon vers un exutoire naturel.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales (ou de l'exutoire naturel), des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont nécessaires et à la charge du propriétaire.

Ces dispositifs de limitation des débits doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain qui le supportera et devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation. Leur volume sera calculé en prenant en compte un ratio de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

Les opérations d'ensemble engendrant la création d'une voirie ouverte au public devront en assurer l'éclairage public.

L'éclairage public devra être adapté aux fonctions et usages de l'espace public : Le principe étant de limiter au maximum à la fois les nuisances lumineuses et la dépense énergétique associée (optimiser l'intensité, le nombre et la durée d'éclairage des points lumineux suivant les secteurs, prévoir des lampadaires diffusant du haut vers le bas, possédant des variateurs d'intensité, équipés de L.E.D. ...).

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

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.

En cas de zones à risque important :

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 120 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.

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

ARTICLE UE5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sont interdites toutes les constructions situées :

- à moins de 7 mètres de part et d'autre des cours d'eau et de manière plus générale en bordure des canaux et exutoires à ciel ouvert ;
- à moins de 15 mètres de part et d'autre des routes départementales non classées à grande circulation.

Les constructions doivent être implantées au-delà d'une marge de recul minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD6009 ;
- 10 m de l'axe des chemins départementaux ;
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

ARTICLE UE7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, les constructions sur limite séparative ne sont autorisées que lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée.

ARTICLE UE8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEPARÉES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

ARTICLE UE9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60% de l'ensemble de la parcelle.

ARTICLE UE10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain livré jusqu'au faîtage.

Le terrain livré est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est de 12,60 m ;

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« 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 doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Toute modification des éléments du paysage faisant l'objet de fiches présentées en annexes et figurés sur les plans de zonage doit être motivée et autorisée par la mairie.

1) Valeur couleur

Les couleurs des murs ne sont pas contrastées avec les teintes environnantes et doivent garder une couleur dont la valeur est comprise entre 0% et 70 % (Cf. Annexe du présent règlement)

Les couleurs des menuiseries ne sont pas contrastées avec les couleurs des bâtiments sur lesquelles elles sont présentes.

2) Toitures et couverture

Des matériaux de couverture différents de la tuile canal peuvent être admis, notamment pour l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables, d'économie d'énergie ou de récupération des eaux de pluie.

Les couvertures métalliques, en bois, en verre ou en matériau présentant un aspect identique sont admises.

Une isolation des combles sous toiture est autorisée, à la condition de ne pas être apparente en façade.

3) Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En cas de changement d'usage, les nouvelles ouvertures doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade existante.

Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui les reçoit. Les dispositions intéressantes intérieures et extérieures présentées par les immeubles concernés (appareillage de maçonnerie, arcades, pilastres, cordons moulurés, chaînes d'angles, niches, consoles, etc.) devront être mises en valeur à l'occasion des travaux d'installation ou de transformation et servir de point de base dans la composition des projets.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...

- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin).

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les façades métalliques, en bois, en verre ou en matériau présentant un aspect identique sont admises.

4) Ouvertures et menuiseries:

Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

5) Clôtures

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

La perméabilité (pourcentage de vide) des clôtures doit être supérieure à 50 % et les murs bahuts éventuels sont limités à 0,80 m de hauteur. En outre, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée. Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

6) Accessoires et ouvrages techniques

L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, ...) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique. Si un espace extérieur privatif existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations par exemple).

7) Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les

principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU. Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.

- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.
- Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle concernée ou dans la volumétrie du bâtiment, en dehors des voies de desserte.

L'emprise prévue pour une place de stationnement devra être à minima de 25 m².

Il est exigé :

- pour les habitations : deux emplacements par logement créé, aménagé ou rénové ;
- pour les constructions à usage de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de la construction ;
- pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie : une surface affectée au stationnement au moins égale à 45% de la surface de plancher de la construction ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

ARTICLE UE13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Toute intervention sur les éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être conçue en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes en nombre et en développement du sujet à maturité (grand développement, moyen développement, petit développement).

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Pour tenir compte de la configuration des lieux et des contraintes propres à l'aire de stationnement considérée, cette proportion d'arbres de haute tige pourra être réduite à condition que d'autres types de plantations soient proposés (arbustes isolés, haies, espèces grimpantes, ...).

Les haies vives doivent être constituées de préférence d'essences locales et variées (3 essences distinctes sont demandées au minimum).

Espaces libres

A minima, 25% des espaces libres doivent être végétalisés.

Les espaces libres doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain libre.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE UE15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UE16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

AU

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation (dont 40% minimum de logements locatifs sociaux), greffé à un secteur jardiné.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble comprenant les deux sous secteurs, visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.»

On distingue les sous secteurs :

- **AUa** : à dominante d'habitation, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- **AUj** : vouée à l'accueil de jardins familiaux et des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune en terme de gestion du risque inondation (bassin de rétention).

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toute construction est conditionnée au respect des principes qui y sont inscrits.

Notons par ailleurs l'identification d'éléments patrimoniaux et paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du Code de l'urbanisme et de servitudes de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 6 du Code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU.

Notons que cette zone est concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin des basses plaines de l'Aude » annexé au PLU et dont le zonage réglementaire a été reporté sur les plans de servitudes à titre indicatif⁶. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

Notons dès lors l'inconstructibilité de la zone AUj situé en zone Ri3 du PPRi.

Les schémas et croquis descriptifs de certains articles du présent règlement sont opposables.

⁶ Le report des zones de risque sur les plans de servitudes du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

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

ARTICLE AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone AUa :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Artisanat ;
- Entrepôt, ne respectant pas les dispositions de l'article 2 ;
- Hébergement hôtelier ;
- Commerce.

En zones AUj :

Sont interdites toutes les constructions non mentionnées à l'article AU2.

En toutes zones :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de campings et de caravanning, le stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article AU2.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En AUa sont admises sous condition les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, à condition :
 - Servitude de mixité sociale :
 - qu'en cas de réalisation de programme de construction ou d'aménagement permettant, en une ou plusieurs tranches, la réalisation de 10 logements ou plus, devra réserver au moins 40% du nombre de logements créés à du logement locatif social.
 - les bâtiments collectifs d'entreposage nécessaire au fonctionnement des jardins familiaux.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

En AUj, les infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune en terme de gestion du risque inondation sous réserve :

- que les crêtes des berges de ces structures soient au niveau du terrain naturel permettant l'écoulement des eaux.
- qu'il soit situé à au moins 7m des berges du cours d'eau ;
- qu'un balisage permanent permette d'en visualiser l'emprise en cas de crue (sécurité des personnes et des services de secours).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

L'emprise des voiries devra respecter une largeur minimale de :

- 6 mètres pour les voies en sens unique ;
- 8 m pour les voies en doubles sens.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une aire de retournement.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le stockage des déchets doit être prévu par le biais d'un conteneur enterré, directement intégré à l'aménagement de la voie publique.

Accessibilité des moyens de secours :

Les voies et accès créées doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin aux caractéristiques minimales requises présentées ci-dessous:

- 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 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

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

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

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers (établissement recevant du public, habitation à plusieurs niveaux,...).

ARTICLE AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

La topographie du secteur ne permet pas d'assurer une évacuation des eaux usées en gravitaire vers le réseau d'eaux usées existant. Le futur quartier présente en effet une pente descendante sur un axe nord-ouest/sud-est, qui nécessitera de positionner un équipement collectif de relevage des eaux usées depuis le point le plus bas du quartier des Seignes vers le réseau d'assainissement actuel. Cet équipement indispensable à l'émergence du quartier des Seignes sera à supporter par l'aménageur (ou les aménageurs).

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux usées artisanales ou commerciales :

En zone inondable, les branchements d'assainissement doivent être munis de clapets anti-retour, et les tampons d'assainissement verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

Eaux pluviales

L'urbanisation du secteur sera soumise à déclaration au titre du code de l'environnement (Loi sur l'eau, rubrique 2.1.5.0.). L'imperméabilisation sera compensée par la création d'un bassin de *réten*tion.

Afin de limiter le volume de ce bassin, les principes suivants sont à retenir :

- Une limitation de l'imperméabilisation des parcelles libres d'une surface inférieure à 250m² et des parcelles en logements sociaux de 50% ;*
- Une limitation de l'imperméabilisation des parcelles libres d'une surface supérieure à 250m² de 40% ;*

Les piscines sont considérées comme des éléments d'artificialisation.

- Les toits des garages ne seront pas pris en compte dans ce pourcentage d'imperméabilisation dans la mesure où ils feront office de rétention (toitures-réservoirs, toitures végétalisées).*
- De la même manière, les aires de stationnement (sur les parcelles libres, en logements sociaux) ainsi que les terrasses ne seront pas imperméabilisées et feront appel à d'autres principes constructifs (bois pour les terrasses, dalles engazonnées, alvéolaires... pour les aires de stationnement). Dans le cas contraire, les superficies seront considérées comme de l'imperméabilisation.*
- Un récupérateur d'eau de pluie est obligatoire pour chaque logement libre et pour les LLS en fonction du dimensionnement et de la nature des logements.*

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

Les opérations d'ensemble engendrant la création d'une voirie ouverte au public devront en assurer l'éclairage public.

L'éclairage public devra être adapté aux fonctions et usages de l'espace public : Le principe étant de limiter au maximum à la fois les nuisances lumineuses et la dépense énergétique associée (optimiser l'intensité, le nombre et la durée d'éclairage des points lumineux suivant les secteurs, prévoir des lampadaires diffusant du haut vers le bas, possédant des variateurs d'intensité, équipés de L.E.D. ...).

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

Réseau de défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- Réservoir (ou bache) permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante (besoin minimal de 120m³, le réservoir pouvant être situé hors secteur),
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde,
- prises d'incendie réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 à 300 mètres les unes des autres.

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

Ces équipements indispensables à l'émergence du quartier des Seignes seront à supporter par l'aménageur (ou les aménageurs).

Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire intégrera des containers enterrés dont le dimensionnement, le nombre, l'implantation seront à faire valider au gestionnaire du service. Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Sont interdites toutes les constructions situées :

- à moins de 7 mètres de part et d'autre des cours d'eau et de manière plus générale en bordure des canaux et exutoires à ciel ouvert ;
- à moins de 15 mètres de part et d'autre des routes départementales non classées à grande circulation.

En zone AUa :

Les constructions doivent être édifiées :

Pour les annexes :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer;
- soit à un recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer d'au moins 5 m.

Pour les bâtiments :

Avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer d'au moins 3 m.

ARTICLE AU-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone AUa :

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative soit en retrait 2 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 EMPRISE AU SOL

En zone AUa :

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder :

- 50% de la superficie du terrain pour les parcelles libres d'une surface inférieure à 250m² et les parcelles en logements sociaux;
- 40% de la superficie du terrain pour les parcelles libres d'une surface supérieure à 250m².

Les toits des garages ne seront pas pris en compte dans ce pourcentage dans la mesure où ils feront office de rétention des eaux pluviales (toitures-réservoirs, toitures végétalisées).

Les aires de stationnement (sur les parcelles libres, en logements sociaux) ainsi que les terrasses ne seront pas imperméabilisées et feront appel à d'autres principes constructifs (bois pour les terrasses, dalles engazonnées, alvéolaires... pour les aires de stationnement).

ARTICLE AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol terrain livré jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère dans la limite maximale d'un R+1 pour les logements implantés sur lots libres et l'individuel groupé et d'un R+2 pour les logements intermédiaires.

Le terrain livré est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

En zone AUa :**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est de :

- 8 m pour les logements implantés sur lots libres et l'individuel groupé;
- 11 m pour les logements intermédiaires ;
- 4 m pour le bâtiment collectif nécessaire au fonctionnement des jardins familiaux.
- 3.50 m pour les annexes

Non réglementé pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« 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 doivent intégrer dans les grands principes de leur volumétrie un lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

1) Valeur couleur

Les couleurs des murs ne sont pas contrastées avec les teintes environnantes et doivent garder une couleur dont la valeur est comprise entre 0% et 70 % (Cf. Annexe du présent règlement)

Les couleurs des menuiseries ne sont pas contrastées avec les couleurs des bâtiments sur lesquelles elles sont présentes.

2) Toitures et couverture

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

Les toitures seront mono-pente, à deux pans ou plus ou terrasse. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses (toitures-réservoirs, toitures végétalisées) sont imposées à l'ensemble des garages ainsi qu'au bâtiment collectif nécessaire au fonctionnement des jardins familiaux.

3) Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

Le bâtiment collectif nécessaire au fonctionnement des jardins familiaux devra être réalisé en ossature bois, en bardage bois ou proposer une alliance bois/métal.

4) Ouvertures et menuiseries

Les menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

5) Clôtures

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m sur voie publique et en limite séparative.

Les clôtures seront constituées et agrémentées de la façon suivante :

- Murs bahut de maximum 0,80 cm ;
- Grillage rigide pour une hauteur totale de clôture de 1,80 m ;
- Grillage et enduit de teinte claire (blanc ou beige) ;
- Portail et portillon de teinte claire (blanc ou beige) ;
- Enduit des murs bahut obligatoire de teinte claire (blanc ou beige) ;
- Haies vives avec espèces locales en bordure de clôtures (côté propriété privé) ;
- Tout autre matériau sur la clôture est interdit (pas d'occultation par claustra, canisse, plastiques, panneaux bois ...)

6) Ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures des bâtiments.

Les éléments, tels que caissons, volets roulants etc... ne dépasseront pas sur le domaine public à l'exception des corniches et des appuis de fenêtres.

Les antennes et paraboles doivent être installées en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

7) Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Ces dispositifs doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

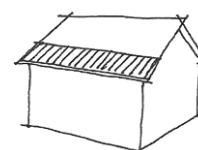
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Panneaux solaires et cellules photovoltaïques

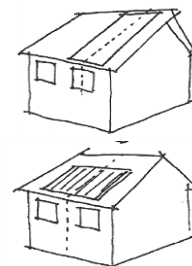
Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- Des panneaux sur toute la longueur de la toiture en partie basse. Elle ne fonctionne que si la dimension des panneaux permet une bande rectangulaire de part en part.



- Création d'un axe par rapport à l'ouverture située en dessous et pose des panneaux de part et d'autre de cet axe ;
- Si la façade est symétrique, et si la surface des panneaux est trop importante, pose des panneaux de façon centrée en largeur et de préférence en partie basse.



8) Annexes

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

Les éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme, au-delà des dispositions applicables à la zone, les éléments paysagers remarquables identifiés sur les plans de zonage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

ARTICLE AU-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Les aires de stationnement ne seront pas imperméabilisées et feront appel à d'autres principes constructifs (dalles engazonnées, alvéolaires...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 25m², les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Dans le cadre, d'une opération de constructions nouvelles, il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

- A. pour les constructions à destination d'habitation :

- 1.5 places par logement pour **les logements de type locatif social dont :**
 - une place couverte
 - Une demie place visiteur par lot sur domaine public.
 - 2.5 places par logement pour tout autre type de logement **dont :**
 - une place couverte
 - une place de midi non clôturée.
 - Une demie place visiteur par lot sur domaine public.

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations, à destination d'habitation, à partir de 3 logements, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement.

Les espaces réservés au stationnement des vélos doivent comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Ils doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute intervention sur les éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être conçue en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de nécessité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes en nombre et en développement du sujet à maturité (grand développement, moyen développement, petit développement).

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

Les aires de stationnement (sur les parcelles libres, en logements sociaux) ainsi que les terrasses ne seront pas imperméabilisées et feront appel à d'autres principes constructifs (bois pour les terrasses, dalles engazonnées, alvéolaires... pour les aires de stationnement).

Les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Seules les plantations d'essences locales, tant d'arbres, d'arbustes, que de flore herbacée, sont privilégiées. Seront interdites les essences jugées envahissantes.

Le principe qui doit guider la végétalisation du secteur consiste à privilégier des essences végétales de type méditerranéen, peu demandeuses en eau et nécessitant un entretien léger. Une grande diversité d'essences sont adaptées au climat méditerranéen avec une résistance à la sécheresse (liste non exhaustive) :

- *arbres : micocoulier, frêne, chêne vert, chêne blanc, mûrier blanc, mûrier à papier, albizzia, sophora, arbre de judée, figuier, tilleul, amandier, cyprès, orme, olivier, pin pignon, érable champêtre, cognassier du Japon ...*
- *arbustes : mimosa, laurier tin, laurier rose, laurier sauce, pistachier lentisque, pistachier térébinthe, tamaris, nerprun alaterne, grenadier, lilas, troëne du Japon, gattillier, caesalpinia...*

En terme de structuration, le principe consistera à :

- *éviter de planter des haies monospécifiques, ou composées d'une seule essence telles que les thuyas, les lauriers cerise, les cyprès bleus...*
- *proposer des haies vives arbustives ponctuées d'arbres à planter. Ces haies pourront être constituées d'essences caduques et persistantes en mélange.*
- *les limites entre parcelles pourront être constituées de ces haies vives arbustives mixtes, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum.*

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE AU15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les aires de stationnement (sur les parcelles libres, en logements sociaux) ainsi que les terrasses ne seront pas imperméabilisées et feront appel à d'autres principes constructifs (bois pour les terrasses, dalles engazonnées, alvéolaires... pour les aires de stationnement).

D'autres principes de compensation pourront être intégrés de manière complémentaire à l'aménagement du quartier : aires de stationnement perméables sur l'espace public, toitures-terrasses sur les logements intermédiaires/collectifs, chaussées réservoirs...

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE AU16**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
--

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A



Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :

La zone A correspond à la zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont strictement limitées.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- *secteur A, correspondant aux secteurs agricoles classiques, par opposition aux secteurs spécifiques détaillés ci-après ;*
- *secteur AS, correspondant aux secteurs agricoles sensibles, il inclue notamment les terres agricoles situées en site Natura 2000.*

Notons l'identification d'éléments patrimoniaux et paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 ET 21 du Code de l'urbanisme est d'espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grévant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin des basses plaines de l'Aude » annexé au PLU et dont le zonage réglementaire a été reporté sur les plans de servitudes à titre indicatif⁷. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

⁷ Le report des zones de risque sur les plans de servitudes du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

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

ARTICLE A-1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article A2.

Sont notamment interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, incluant les logements de fonction, à l'exception des logements strictement nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (proximité à justifier) ; ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

De même, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les aires réservées aux gens du voyage ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs, sont autorisées sous condition :

- Des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des lieux, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, sous réserve de permettre un retour du site à l'état naturel ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet d'extensions (une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20m²) ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.

En secteur AS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées sont autorisées à condition de garantir la préservation des habitats naturels d'intérêt communautaire et des habitats d'espèces présent(e)s au sein de ces périmètres, et recensés par les gestionnaires du site Natura 2000 « SIC du cours inférieur de l'Aude » .

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A-3 ACCES ET VOIRIES****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès à la route départementale devront être regroupés au maximum, voire évités, et les accès par les voies communales privilégiés.

Tout accès sur route départementale suppose l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Tout accès sur la RD6009 est interdit.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer dans le site.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

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.

En cas de zones à risque important :

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 120 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.

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

ARTICLE A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sont interdites toutes les constructions, situées à moins de 7 mètres de part et d'autre des cours d'eau et de manière plus générale en bordure des canaux et exutoires à ciel ouvert.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la D6009, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre de l'article L111-7 du code de l'urbanisme (incluant notamment les constructions d'exploitations agricoles) ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales.
- 10 m de l'axe des chemins départementaux ;
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

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

Les constructions seront implantées à une distance avec les limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain livré jusqu'au faîtage.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

En secteur A, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres pour les constructions nouvelles dont création d'annexes.

La hauteur actuelle des constructions existantes marquera la hauteur maximale pour toute extension et autres travaux sur l'existant.

ARTICLE A-11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.
« *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 doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Toute modification des éléments du paysage faisant l'objet de fiches présentées en annexes et figurés sur les plans de zonage doit être motivée et autorisée par la mairie.

1) Valeur couleur

Les couleurs des murs comme celles des menuiseries ne sont pas contrastées avec les teintes environnantes.

2) Toitures et couvertures

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

Des matériaux de couverture différents de la tuile canal peuvent être admis pour l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables, d'économie d'énergie ou de récupération des eaux de pluie.

Les couvertures métalliques ou en matériau présentant un aspect identique sont admises.

3) Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les façades métalliques, en bois ou en matériau présentant un aspect identique sont admises.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin). La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

4) Ouvertures et menuiseries

Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

5) Clôtures

Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Afin d'assurer une perméabilité (pourcentage de vide) optimale les clôtures doivent être ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage est préconisé. Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

En outre, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

6) Ouvrages techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, ...) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique. Si un espace extérieur privatif existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations par exemple).

Les équipements destinés aux énergies renouvelables peuvent être envisagés sur les bâtiments existants de manière légale et officielle ou sur ceux à créer.

Les équipements de production ou de régulation thermiques sont disposés à l'intérieur des édifices ou disposés à proximité du bâti et devront alors être dissimulés par des habillages en métal ou en bois, le tout de couleur sombre (60% de gris sur l'échelle de valeur). (Cf. Annexe du présent règlement)

Les éoliennes domestiques peuvent être envisagées à condition d'être implantées à proximité du bâti et ne pas dépasser celui-ci de plus de 1,5 fois la hauteur, d'être limitées au maximum à 10m de haut, d'être de couleur sombre.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 et 23 du code de l'urbanisme

L'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

L'article L.123-1-5 ALINÉAS 18 ET 21 du code de l'urbanisme permet quant à lui, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis ou du petit patrimoine vernaculaire :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU. Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.
- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés, hors EBC, doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Espaces boisés classés :

- Par référence à l'article L113-2, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ». Au-delà, pour toute volonté de coupe ou d'abattage des boisements repérés, est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière même.

ARTICLE A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute intervention sur les éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être conçue en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en développement du sujet à maturité (grand développement, moyen développement, petit développement).

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés (boisements remarquables), localisés aux documents graphiques au titre des articles L. 123-1-5, ALINÉA 18 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE A15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE A16

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

N

Extrait du rapport de présentation :

« Caractère de la zone :

Les zones naturelles sont dites zone N. Ce sont des zones protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, ou en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Au sein de la zone N, on distingue différents secteurs dédiés :

- *N, correspondant aux secteurs naturels classiques, par opposition aux secteurs spécifiques détaillés ci-après ;*
- *NL, correspondant au secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, visant à accueillir des équipements d'intérêt collectif de loisirs liés à la réalisation et au fonctionnement d'une ferme pédagogique ;*
- *Secteur NS, correspondant aux secteurs naturels sensibles, il inclue notamment les espaces naturels situés en site Natura 2000 ou en ZNIEFF de type 1. »*

Notons l'identification d'éléments patrimoniaux et paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 ET 21 du Code de l'urbanisme est d'espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des servitudes d'utilités publiques grevant le territoire communal, annexées au PLU. Notons que cette zone est concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin des basses plaines de l'Aude » annexé au PLU et dont le zonage réglementaire a été reporté sur les plans de servitudes à titre indicatif⁸. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.

⁸ Le report des zones de risque sur les plans de servitudes du PLU est réalisé à titre informatif. Dans le cadre de l'analyse des autorisations d'urbanisme, il conviendra dans tous les cas de se reporter au zonage réglementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.

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

ARTICLE N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article N2.

Sont notamment interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, incluant les logements de fonction ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

De même, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou d'un aménagement autorisé dans la zone.

De même, sont notamment interdites les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, suivantes :

- L'installation de panneaux au sol destinés à la production d'énergie photovoltaïque (le plus souvent désignés parcs solaires ou parcs photovoltaïques).

ARTICLE N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition :

En tous secteurs,

- Des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des lieux, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, sous réserve de permettre un retour du site à l'état naturel et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Peuvent être également autorisées les canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur NL, sont autorisées sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs de loisirs liés à la réalisation et au fonctionnement d'une activité pédagogique assurant l'entretien du secteur à condition :
 - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m²;
 - que leur volume et leur aspect extérieur assure l'insertion des constructions avec le milieu environnant et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel du site.
- Les exhaussements et les affouillements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au respect des richesses archéologiques du secteur.

En secteur NS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées sont autorisées à condition de garantir la préservation des habitats naturels d'intérêt communautaire et des habitats d'espèces présent(e)s au sein de ces périmètres, et recensés par les gestionnaires des sites Natura 2000 « SIC du cours inférieur de l'Aude » et « ZPS de l'étang de Capeatang ».

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès à la route départementale devront être regroupés au maximum, voire évités, et les accès par les voies communales privilégiés.

Tout accès sur route départementale suppose l'obtention préalable d'une permission de voirie.

Tout accès sur la RD6009 est interdit.

Voirie

Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer dans le site.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

En cas de zones à risque courant :

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.

En cas de zones à risque important :

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 120 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.

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

ARTICLE N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sont interdites toutes les constructions, situées à moins de 7 mètres de part et d'autre des cours d'eau et de manière plus générale en bordure des canaux et exutoires à ciel ouvert.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la D6009, sauf occupation et utilisation du sol admises au titre de l'article L111-7 du code de l'urbanisme (incluant notamment les constructions d'exploitations agricoles) ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales ;
- 10 m de l'axe des chemins départementaux ;
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance avec les limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

ARTICLE N – 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non règlementé.

ARTICLE N - 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain livré jusqu'au faîtage.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le faîtage est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est de 5 mètres pour les constructions nouvelles dont création d'annexes.

La hauteur actuelle des constructions existantes marquera la hauteur maximale pour toute extension et autres travaux sur l'existant.

ARTICLE N-11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables.

« 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 doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Toute modification des éléments du paysage faisant l'objet de fiches présentées en annexes et figurés sur les plans de zonage doit être motivée et autorisée par la mairie.

1) Valeur couleur

Les couleurs des murs comme celles des menuiseries ne sont pas contrastées avec les teintes environnantes.

2) Toitures et couvertures

La toiture et la couverture des constructions seront intégrées de manière harmonieuse, sans altérer la vision paysagère globale.

Des matériaux de couverture différents de la tuile canal peuvent être admis pour l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables, d'économie d'énergie ou de récupération des eaux de pluie.

Les couvertures bois ou en matériau présentant un aspect identique sont admises.

3) Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, les décors de façade surabondants...

Les façades en bois ou en matériau présentant un aspect identique sont admises.

La finition de l'enduit de façade sera à grain fin (frottée fin, gratté ou talochée fin).

La couleur de l'enduit ou des matériaux de façades devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

4) Ouvertures et menuiseries

Les nouvelles menuiseries devront être cohérentes avec l'époque et le style de la construction et se rapprocher esthétiquement le plus possible des menuiseries anciennes le cas échéant. Elles pourront être adaptées pour répondre aux performances techniques requises.

Les menuiseries de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site bâti sont à proscrire. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

5) Clôtures

Afin d'assurer une perméabilité (pourcentage de vide) optimale les clôtures doivent être ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage est préconisé. Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

En outre, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

6) Ouvrages techniques et dispositifs de production d'énergies renouvelables

L'ajout de tout élément ponctuel (antenne, parabole, climatisation, ...) doit être effectué de manière à avoir un impact visuel réduit, notamment à partir de la voie publique. Si un espace extérieur privatif existe, prévoir le nouvel équipement dans cet espace en le dissimulant par un élément mobile (par exemple : coffre persienné en bois peint pour les climatisations par exemple).

Les équipements destinés aux énergies renouvelables peuvent être envisagés sur les bâtiments existants de manière légale et officielle ou sur ceux à créer.

Les équipements de production ou de régulation thermiques sont disposés à l'intérieur des édifices ou disposés à proximité du bâti et devront alors être dissimulés par des habillages en métal ou en bois, le tout de couleur sombre (60% de gris sur l'échelle de valeur). (Cf. Annexe du présent règlement)

Les éoliennes domestiques peuvent être envisagées à condition d'être implantées à proximité du bâti et ne pas dépasser celui-ci de plus de 1,5 fois la hauteur, d'être limitées au maximum à 10m de haut, d'être de couleur sombre (60% de gris minimum dans l'échelle de valeur). (Cf. Annexe du présent règlement).

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 et 23 du code de l'urbanisme

L'article L. 123-1-5, ALINÉA 18 du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

L'article L.123-1-5 ALINÉAS 18 ET 21 du code de l'urbanisme permet quant à lui, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la zone, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique :

Éléments bâtis ou du petit patrimoine vernaculaire :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (volumétrie, emprise, hauteur...), et s'intégrer de manière harmonieuse dans le site en respectant les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU. Les interventions peuvent déroger aux règles de droit commun de la zone.
- En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition, totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Boisements remarquables :

- Toutes les interventions sur ces boisements repérés doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- Toute volonté d'abattage des boisements repérés, hors EBC, doivent faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Espaces boisés classés :

- Par référence à l'article L113-2, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la

création de boisements ». Au-delà, pour toute volonté de coupe ou d'abattage des boisements repérés, est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N-12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière même.

ARTICLE N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute intervention sur les éléments du paysage figurés sur les plans de zonage doit être conçue en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et toute volonté d'abattage des boisements repérés doit faire l'objet d'une demande préalable d'abattage.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en développement du sujet à maturité (grand développement, moyen développement, petit développement).

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés (boisements remarquables), localisés aux documents graphiques au titre des articles L. 123-1-5, ALINÉA 18 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifique qui sont précisées à l'article 11.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALES D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

SECTION IV – CRITERES ENVIRONNEMENTAUX

ARTICLE N15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements faisant appel à des matériaux et dispositifs favorisant la perméabilité, afin de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE N16**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ANNEXE

Exemple de couleurs classées selon leur valeur couleur :

							0%
							10%
							20%
							30%
							40%
							50%
							60%
							70%
							80%
							90%
							100%