



D É P A R T E M E N T D E L ' A U D E  
C O M M U N E D E S A L L E S D ' A U D E  
P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

---



## IV. RÈGLEMENT

---

PLU APPROUVE PAR DCM LE 03/06/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU APPROUVEE PAR DCM LE 20/11/2017

---





## Précisions non réglementaires, aidant à la compréhension du règlement du PLU de Salles d'Aude ..... 8

Préambule .....	8
Définition des destinations des constructions .....	9
Lexique .....	10

## TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines .....18

### Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA..... 18

. ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	20
. ARTICLE UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	20
. ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	20
. ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	21
. ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	22
. ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	22
ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	23
. ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	23
. ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions .....	23
. ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions.....	23
. ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	24
. ARTICLE UA12 : Stationnement .....	26
. ARTICLE UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	27
. ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation des Sols .....	28
. ARTICLE UA15 : Performances énergétiques et environnementales .....	28
. ARTICLE UA16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	28

### Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB..... 29

. ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	30
. ARTICLE UB2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	30
. ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public .....	30
. ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	31
. ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	32
. ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	32
ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	33
. ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	33
. ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions .....	33
. ARTICLE UB10 : Hauteur maximale des constructions.....	33
. ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	33
. ARTICLE UB12 : Stationnement.....	35
. ARTICLE UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	36
. ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation des Sols .....	36
. ARTICLE UB15 : Performances énergétiques et environnementales.....	36
. ARTICLE UB16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	37

### Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC..... 38

. ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	39
--	----



. ARTICLE UC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	39
. ARTICLE UC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	39
. ARTICLE UC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	40
. ARTICLE UC5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	41
. ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	41
ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	42
. ARTICLE UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	42
. ARTICLE UC9 : Emprise au sol des constructions.....	42
. ARTICLE UC10 : Hauteur maximale des constructions.....	42
. ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	42
. ARTICLE UC12 : Stationnement.....	44
. ARTICLE UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	45
. ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	45
. ARTICLE UC15 : Performances énergétiques et environnementales.....	45
. ARTICLE UC16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	45
<b>Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UD.....</b>	<b>47</b>
. ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	49
. ARTICLE UD2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	49
. ARTICLE UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	49
. ARTICLE UD4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	50
. ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	51
. ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	51
ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	52
. ARTICLE UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	52
. ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions.....	52
. ARTICLE UD10 : Hauteur maximale des constructions.....	52
. ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	52
. ARTICLE UD12 : Stationnement.....	54
. ARTICLE UD13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	55
. ARTICLE UD14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	55
. ARTICLE UD15 : Performances énergétiques et environnementales.....	55
. ARTICLE UD16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	56
<b>Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE.....</b>	<b>57</b>
. ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	58
. ARTICLE UE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	58
. ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	58
. ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	59
. ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	60
. ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	60
. ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	60
. ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	61



. ARTICLE UE9 : Emprise au sol des constructions.....	61
. ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions .....	61
. ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	61
. ARTICLE UE12 : Stationnement.....	63
. ARTICLE UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	64
. ARTICLE UE14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	64
. ARTICLE UE15 : Performances énergétiques et environnementales.....	64
. ARTICLE UE16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	65
<b>Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone Uep .....</b>	<b>66</b>
. ARTICLE Uep1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	67
. ARTICLE Uep2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	67
. ARTICLE Uep3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public.....	67
. ARTICLE Uep4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	68
. ARTICLE Uep5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	69
. ARTICLE Uep6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	69
. ARTICLE Uep7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	69
. ARTICLE Uep8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	69
. ARTICLE Uep9 : Emprise au sol des constructions.....	69
. ARTICLE Uep10 : hauteur maximale des constructions .....	69
. ARTICLE Uep11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	70
. ARTICLE Uep12 : Stationnement.....	72
. ARTICLE Uep13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	72
. ARTICLE Uep14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	72
. ARTICLE Uep15 : Performances énergétiques et environnementales.....	73
. ARTICLE Uep16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	73
<b>Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UT.....</b>	<b>74</b>
. ARTICLE UT1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	75
. ARTICLE UT2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	75
. ARTICLE UT3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public.....	75
. ARTICLE UT4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	76
. ARTICLE UT5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	77
. ARTICLE UT6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	77
. ARTICLE UT7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	77
. ARTICLE UT8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	77
. ARTICLE UT9 : Emprise au sol des constructions.....	77
. ARTICLE UT10 : hauteur maximale des constructions .....	78
. ARTICLE UT11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	78
. ARTICLE UT12 : Stationnement.....	79
. ARTICLE UT13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	80
. ARTICLE UT14 : Coefficient d’Occupation des Sols.....	80
. ARTICLE UT15 : Performances énergétiques et environnementales.....	80
. ARTICLE UT16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	81



**TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....82***Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU..... 82*

- . ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites ..... 84
- . ARTICLE 1AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 84
- . ARTICLE 1AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... 85
- . ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux..... 86
- . ARTICLE 1AU5 : superficie minimale des terrains constructibles ..... 87
- . ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... 87

**En 1AUc.....87**

- . ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 88
- . ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 88
- . ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol des constructions ..... 88
- . ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions ..... 89
- . ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 89
- . ARTICLE 1AU12 : Stationnement ..... 93
- . ARTICLE 1AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations..... 94
- . ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols ..... 94
- . ARTICLE 1AU15 : Performances énergétiques et environnementales ..... 94
- . ARTICLE 1AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... 95

*Chapitre 2. Dispositions applicables aux zones 2AU ..... 96*

- . ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites ..... 98
- . ARTICLE 2AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 98
- . ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public..... 98
- . ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux..... 99
- . ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles ..... 99
- . ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..... 99
- . ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 99
- . ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété..... 99
- . ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions ..... 99
- . ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions ..... 99
- . ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ..... 99
- . ARTICLE 2AU12 : Stationnement ..... 100
- . ARTICLE 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations..... 100
- . ARTICLE 2AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols ..... 100
- . ARTICLE 2AU15 : Performances énergétiques et environnementales ..... 100
- . ARTICLE 2AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... 100

**TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles .....101***Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A ..... 101*

- . ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites ..... 103
- . ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières ..... 103



. ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	104
. ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	105
. ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	106
. ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	106
. ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	107
. ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 107	
. ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions.....	107
. ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions.....	107
. ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	107
. ARTICLE A12 : Stationnement.....	109
. ARTICLE A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	109
. ARTICLE A14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	110
. ARTICLE A15 : Performances énergétiques et environnementales.....	110
. ARTICLE A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	110

## **TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles.....111**

### *Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N..... 111*

. ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	113
. ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	113
. ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	114
. ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	115
. ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles .....	116
. ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	116
. ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	117
. ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 117	
. ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions.....	117
. ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions .....	117
. ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	117
. ARTICLE N12 : Stationnement.....	119
. ARTICLE N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations .....	119
. ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation des Sols.....	120
. ARTICLE N15 : Performances énergétiques et environnementales.....	120
. ARTICLE N16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	120



---

## Précisions non réglementaires, aidant à la compréhension du règlement du PLU de Salles d'Aude

---

---

### PREAMBULE

---

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Il intègre, dans ses premières pages, un résumé des zones règlementées, la définition des neuf destinations règlementées et un lexique définissant les termes utilisés et le sens donné à certaines dispositions par des croquis.



## DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les neuf destinations des constructions suivantes :

En application des articles R421-14 et R421-17 du code de l'urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

### I. Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées.

### II. Hébergement hôtelier

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel (article D311-4 du code du tourisme) et résidences de tourisme (article D321-1 du code du tourisme).

### III. Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés, où sont exercées des fonctions de direction, de gestion, d'études, de conception, d'informatique, de recherche et développement, en référence à l'article R520-1-1 du code de l'urbanisme.

### IV. Commerce

Cette destination, au sens du code de l'urbanisme, comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Au regard de cette destination, le Document d'Aménagement Commercial distingue deux typologies de commerces :

- Les **commerces de détail et de proximité** sont dédiés à des achats du quotidien, ou occasionnels et exceptionnels « **légers** ». Ils peuvent facilement s'inscrire à l'intérieur des espaces habités, et doivent être insérés, de manière préférentielle, dans les espaces préférentiels du développement, et en priorité dans leurs parties centrales les mieux équipées.

**Les commerces de détail et de non proximité** sont destinés à des achats occasionnels et exceptionnels « **lourds** ». Ils sont souvent difficilement compatibles avec les espaces habités. Ils doivent s'insérer dans les espaces dédiés à l'économie.

### V. Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Les showroom sont des locaux utiles à l'exposition et à la vente, accessoires à une activité à destination principale d'artisanat.

### VI. Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

### VII. Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

### VIII. Exploitation agricole et forestière

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique mettant en valeur la surface minimum d'installation, fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevages.

### IX. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Les équipements de superstructures (domaine de la santé, culturel, sportif, social, enseignement...).



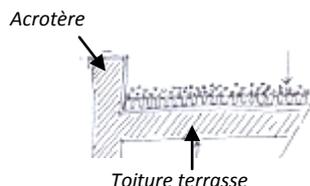
## LEXIQUE

### ▪ 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.

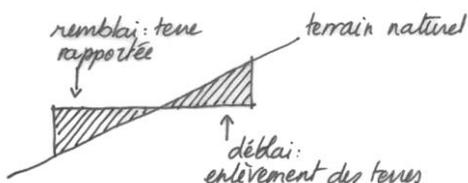
### ▪ Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

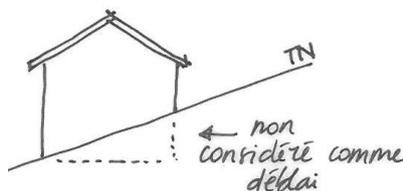


### ▪ Affouillement

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.

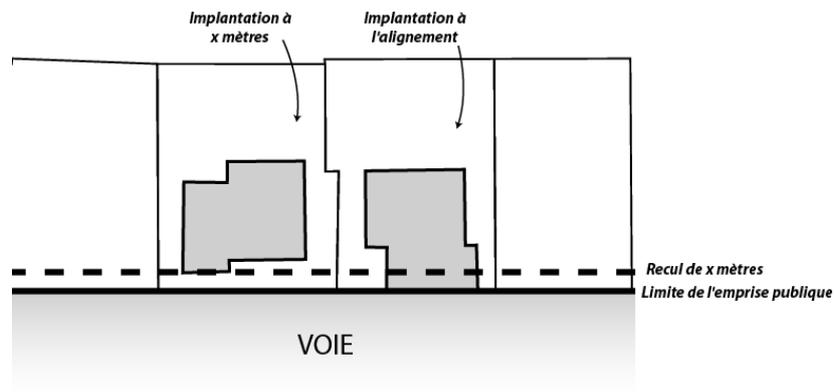


### ▪ Alignement

Il correspond à la limite entre un fonds privé et une emprise publique ou privée.

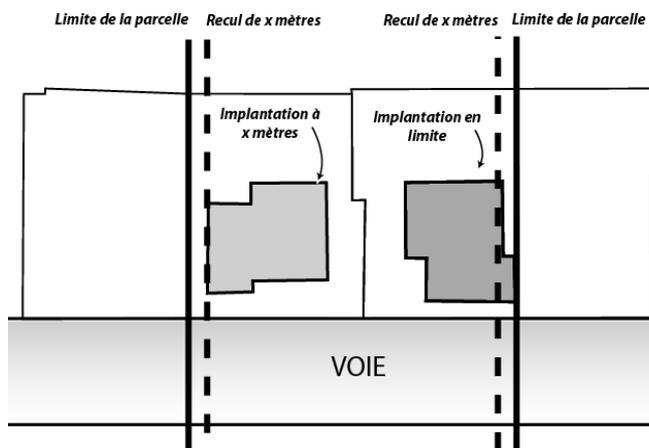
### ▪ Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique

Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.



- **Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives**

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contiguës ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



- **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 (R111-37 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 réglementée aux articles R11-41 à R11-43 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 ci-avant - article R123-9 du code de l'urbanisme).

- **Clôture :**

RAPPEL : 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.

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, des 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'elles sont implantées 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.

- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### ▪ 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.

#### ▪ Construction nouvelle

Il s'agit d'une opération qui vise la construction d'au moins une unité nouvelle, excluant la construction d'extensions et/ou d'annexes des unités existantes. Sont également exclus les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

#### ▪ Construction existante

Une construction est existante, et le demeure suite à des travaux projetés, lorsque la plupart des éléments essentiels du gros œuvre de cette construction existent à la date de la demande, et qu'ils ne sont pas en majeure partie reconstruits par le projet, ni ne font l'objet d'un projet de démolition

#### ▪ 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 défrichage, 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.

#### ▪ Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue de l'abattage et de la coupe 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.*

#### ▪ Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

#### ▪ 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.

L'article R123-10 stipule que « les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité ».

L'article L123-2 b) du code de l'urbanisme indique que le plan local d'urbanisme peut, dans les zones urbaines ou à urbaniser, instituer des servitudes consistant « à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

L'article L123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU de « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

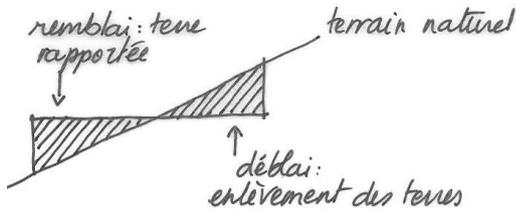


▪ **Emprise au sol**

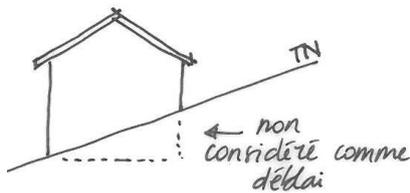
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

▪ **Équilibre déblais / remblais**

RAPPEL des définitions de déblai et remblai, exprimé aux termes « affouillement » et « exhaussement »

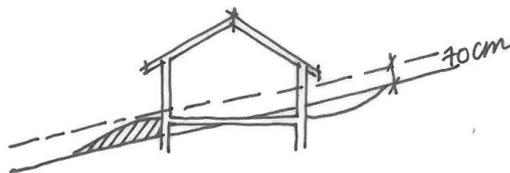
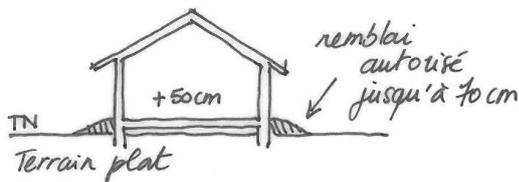


Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Notion de l'équilibre déblai/remblai

Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.

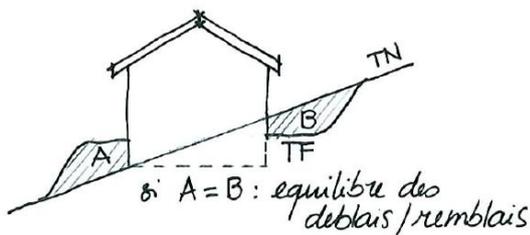


Les remblais doivent être limités aux abords immédiats de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

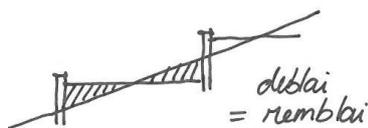
Attention, en zone inondable les remblais peuvent être limités (RESI : cf. PPRI et PPRn).

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



Croquis sur des aménagements techniques :



Ce type d'aménagements nécessite un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

- **Équipement à usage d'intérêt général**

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

- **Équipement public**

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

- **Espace boisé classé (EBC)**

En application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ».

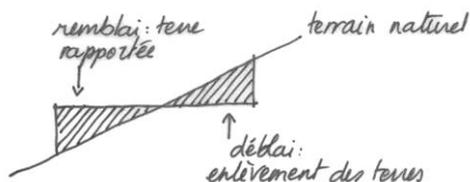
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **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**

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

- **Habitation légère de loisir (R111-31 du code de l'urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

- **Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain livré avant travaux de construction jusqu'à :

- la ligne basse d'un pan de couverture de toiture pour les toitures traditionnelles (toitures à pans)
- la partie haute de l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.



- **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 ».

- **Jardins collectifs**

Un jardin collectif est un jardin créé ou animé collectivement, ayant pour objet de développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives et étant accessibles au public

- **Jardins familiaux**

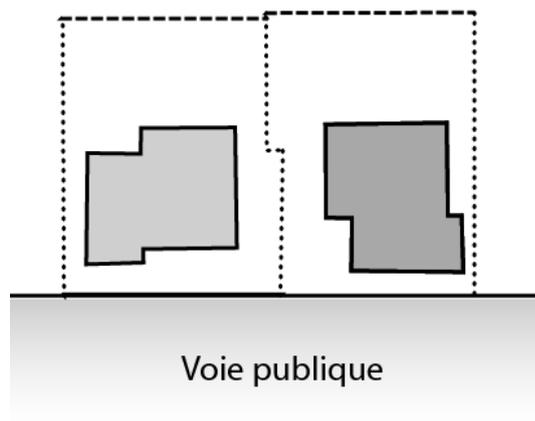
Des jardins familiaux sont des terrains divisés en parcelles, affectées par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.

- **Liaisons douces ou cheminements doux**

Voies dédiées 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 et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation, publique ou privée.



..... limites séparatives latérales  
 - - - - limites séparatives de fond de terrain

- **Logements locatifs sociaux**

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

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

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation 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 ».

- **Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme)**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques remplissant une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, 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.

- **Résidences mobiles de loisirs (R111-33 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- **Rétention**

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds situés en aval et le réseau de collecte.

- **Servitude de mixité sociale**

L'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme prévoit 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.

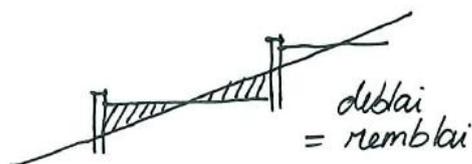
- **Soutènement (murs, enrochements, talus...)**

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

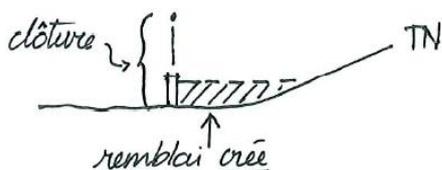
Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2m de hauteur, une déclaration préalable est nécessaire.

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 référence : Surface 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 R112-2 du code de l'urbanisme.

#### ▪ Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente diffère 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 naturel

Terrain avant toute utilisation ou occupation du sol.

#### ▪ Terrain fini

Terrain livré avant toute intervention dans le cadre d'un projet de construction.

#### ▪ 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 I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

##### Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA et le sous-secteur UAa correspondent au centre ancien de la commune, et à ses continuités linéaires le long des RD31 et 1118. L'ensemble de la zone intègre, au-delà de la centralité originelle salloise comprenant le secteur du Château, un urbanisme de faubourgs à l'architecture marquée par l'économie viticole, ainsi qu'un linéaire aggloméré participant à la constitution d'entrées de ville aujourd'hui peu marquées. A vocation principale d'habitation, ces zones ont toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes. »

##### Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

##### • Espace boisé classé :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 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 mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.



- **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

- **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

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

**Notons que cette zone est en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif<sup>1</sup>. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage règlementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.**

---

<sup>1</sup> Le report des zones de risque sur les plans de zonage 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 règlementaire du PPRi en annexe du PLU, qui a seul valeur juridique en la matière.



## **Section I. Nature de l'occupation du sol**

### **. ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production non domestique d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

### **. ARTICLE UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

Sous conditions et sauf pour le bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments de paysage à protéger », sont admises les destinations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors surfaces dédiées à l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur surface n'excède pas 300m<sup>2</sup>,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- 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 UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **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.



## 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.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

### . ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### **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.

##### **Eaux usées artisanales ou commerciales :**

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. 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.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, 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.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.



**Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, 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. En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

**Défense contre l'incendie****En cas des 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 m<sup>3</sup>/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 des 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 m<sup>3</sup>/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 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***En UA**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement et en limite des voies et des emprises publiques. Dans le cas où un passage serait réservé entre l'immeuble à construire et les constructions voisines, une continuité sera assurée (porte cochère ou mur plein de 2 m de haut minimum). Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits peuvent être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

**En UAa**

Les constructions doivent être implantées à une distance :

- d'au moins 3 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;
- d'au moins 5 mètres de l'alignement des routes départementales pour les parties de construction affectées au stationnement.

Des implantations autres peuvent être admises :

- lorsque le projet jouxte une construction existante qui serait en retrait. La nouvelle construction pourra alors être à l'alignement de celle-ci ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, les constructions devront alors être alignées les unes par rapport aux autres ;
- en cas de surélévation de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès ;
- 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.

Les piscines doivent s'implanter en recul de 2 mètres minimum (bord du trou) des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.

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

*ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**En UA**, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

**En UAa**, les constructions doivent être édifiées au moins sur une des limites latérales. Dans ce cas :

- la continuité architecturale, avec l'autre limite latérale, pourra être assurée visuellement (clôture minérale, porche...);
- Par rapport à l'autre limite latérale, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Dans le cas de parcelles principalement situées en cœur d'îlot, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

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

*. ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

*. ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé en **UA**.

**En UAa**, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, annexes et piscines comprises, est de 60%.

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

*. ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions*

**En UA**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres ;

**En UAa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Pour les bâtiments implantés à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, dans le cas où les bâtiments voisins sont d'une hauteur supérieure à 12 mètres en **UA** et 9 mètres en **UAa**, les nouvelles constructions ou les surélévations de bâtiments existants pourront dépasser cette hauteur, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, afin de respecter le volume général du site bâti.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.



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

#### ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

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.

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments caractéristique de la trame villageoise et architecturale originelle (centre ancien / faubourgs 19<sup>ème</sup> siècle) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Ils pourront être « accompagnés par un architecte conseil » ainsi que par les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU.

#### I. Murs et parements

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre, acier, béton brut, est admise.

#### II. Balcons et ferronneries

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés ;

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles...) seront maintenues et restaurées.

#### III. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

La plus longue façade de toutes constructions doit être parallèle à la voie.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

Les terrasses encaissées sont autorisées.

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

Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre :

- les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou végétalisées;
- des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,...



#### **IV. Les ouvertures**

- Les ouvertures anciennes seront conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;
- La création d'ouvertures nouvelles sur un édifice ancien devra respecter les rythmes, les axes et les alignements préexistants ;
- Les baies des constructions nouvelles devront prendre modèle sur les baies anciennes ;
- La création d'ouvertures nouvelles devra être en cohérence avec les percements existants, l'équilibre du dessin de la façade concernée et la période de production de l'édifice ;
- Les encadrements anciens en pierre seront restaurés ou restitués dans leurs dimensions ou dégagés en façade selon leur intérêt architectural et/ou historique ;
- Les baies nouvelles des constructions anciennes comporteront des encadrements similaires aux autres percements de la façade, pour rester en harmonie ;
- Le rythme et les proportions des ouvertures des façades doivent tenir compte du style de la construction. 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.

#### **V. Les ouvrages techniques**

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages 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 et des bâtiments.

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.

#### **VI. Les clôtures**

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. 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.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

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.

#### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

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 éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

#### **VIII - Commerces**

- Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étage, ni sur les balcons ;
- Les percements non conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés ;
- les boîtiers et stores métalliques seront intérieurs ;
- Exclure les enseignes à caisson lumineux ;
- La pose des enseignes ne détruira pas, ni ne masquera les sculptures et ornements de façades ;
- Aucune enseigne ne sera posée sur les balcons ou volets ;
- La longueur n'excédera pas celle de la baie commerciale.



**IX -Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Au titre de l'article L123-1-5 III 2° 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 (accompagné par l'architecte conseil en amont). 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 UA12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.
- Bureaux: 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Commerces : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Hôtels : 1 place / chambre
- Restaurants : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, 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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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.



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.

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 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.

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.

. *ARTICLE UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

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, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation

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

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

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.

Au titre de l'article L.130-1 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, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 III 2° 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 III. Possibilité d'occupation des sols***

#### ***. ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

Non règlementé.

### ***Section IV. Critères environnementaux***

#### ***. ARTICLE UA15 : Performances énergétiques 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.

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

#### ***. ARTICLE UA16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

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.

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



## Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB est une zone urbaine de densité moyenne correspondant globalement à l'interface entre faubourgs du 19eme et du début du 20eme siècle et premières extensions urbaines de la commune réalisées depuis sous forme de constructions individuelles isolées ou groupées. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'à des services et activités commerciales et artisanales.

Elle comprend un sous secteur UBa marquant la rue du Jeu de Mail, sous secteur au sein duquel une emprise au sol est volontairement majorée afin de d'affirmer la dimension « urbaine » de cet axe reliant le secteur du Pech des Cades au centre villageois ».

#### Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

#### • **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

**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 en partie concernée par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif<sup>2</sup>. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU.**

---

<sup>2</sup> Le report des zones de risque sur les plans de zonage 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 du sol***

### ***. ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

### ***. ARTICLE UB2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

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 locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors surfaces dédiées à l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur surface n'excède pas 300m<sup>2</sup>,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
  - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les 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 UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

#### ***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.

## 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.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

### . ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### **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.

##### **Eaux usées artisanales ou commerciales :**

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. 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.



- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, 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.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

#### **Electricité – Téléphone – Télédistribution**

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

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

#### **Défense contre l'incendie**

##### En cas des 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 m<sup>3</sup>/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 des 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 m<sup>3</sup>/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 UB5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

#### . *ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit à une distance d'au moins 4 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits pourraient être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

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.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des voies et emprises publiques ; toutefois 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.



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

*ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres.
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.
- L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives. Toutefois 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.

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

*. ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

*. ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions*

**En UB**, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, annexes et piscines comprises, est de 60%.

**En UBa**, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, est de 80%.

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

*. ARTICLE UB10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Pour les bâtiments implantés à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, dans le cas où les bâtiments voisins sont d'une hauteur supérieure à 9 mètres, les nouvelles constructions ou les surélévations de bâtiments existants pourront dépasser cette hauteur, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, afin de respecter le volume général du site bâti.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

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

*. ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).



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.

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments caractéristique de la trame villageoise et architecturale originelle (centre ancien / faubourgs 19<sup>ème</sup> siècle) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Ils pourront être « accompagnés par un architecte conseil » ainsi que par les principes d'interventions sur le bâti ancien intégrés en annexes du PLU.

### **I. Murs et parements**

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

### **II. Balcons et ferronneries**

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés ;

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles...) seront maintenues et restaurées.

### **III. Toitures**

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

La plus longue façade de toutes constructions doit être parallèle à la voie.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

Les terrasses encaissées sont autorisées.

### **IV. Les ouvertures**

- Les ouvertures anciennes seront conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;

- La création d'ouvertures nouvelles sur un édifice ancien devra respecter les rythmes, les axes et les alignements préexistants ;

- Les baies des constructions nouvelles devront prendre modèle sur les baies anciennes ;

- La création d'ouvertures nouvelles devra être en cohérence avec les percements existants, l'équilibre du dessin de la façade concernée et la période de production de l'édifice ;

- Les encadrements anciens en pierre seront restaurés ou restitués dans leurs dimensions ou dégagés en façade selon leur intérêt architectural et/ou historique ;

- Les baies nouvelles des constructions anciennes comporteront des encadrements similaires aux autres percements de la façade, pour rester en harmonie ;

### **V. Les ouvrages techniques**

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages 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 et des bâtiments.

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.

### **VI. Les clôtures**

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 m sont interdites.



En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. 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.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

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.

#### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

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 éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

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

#### **. ARTICLE UB12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.

- Bureaux et artisanat: 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, 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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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.

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.

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 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.

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.

. *ARTICLE UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

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, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation

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

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

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. Possibilité d'occupation des sols***

. *ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation des Sols*

Non règlementé.

### ***Section IV. Critères environnementaux***

. *ARTICLE UB15 : Performances énergétiques 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.

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



. *ARTICLE UB16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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.

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



## Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation :

« La zone UC est une zone urbaine peu dense à dominante résidentielle. Greffée au centre villageois et à la rue du Grimal, cette zone est marquée par une hétérogénéité du bâti allant du pavillonnaire structuré des années 1970 au semi collectif intégré à la ZAC des Bignals.

Elle comprend un sous secteur UCa marquant le chemin de Maurel, sous secteur au sein duquel une emprise au sol est volontairement majorée afin de d'affirmer la dimension « urbaine » de cet axe reliant le secteur de la Caboterrano au centre villageois ».

#### Dispositions règlementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

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

**Notons notamment que cette zone est en partie concernée :**

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage règlementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif<sup>3</sup>. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

---

<sup>3</sup> Le report des zones de risque sur les plans de zonage 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 du sol***

### ***. ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

### ***. ARTICLE UC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

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 locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, hors surfaces dédiées à l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur surface n'excède pas 300m<sup>2</sup>,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
  - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les 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 UC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

#### ***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.

## 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.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

### ARTICLE UC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### **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.

##### **Eaux usées artisanales:**

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. 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.



- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, 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.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

#### **Electricité – Téléphone – Télédistribution**

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

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

#### **Défense contre l'incendie**

##### En cas des 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 m<sup>3</sup>/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 des 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 m<sup>3</sup>/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 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

#### *. ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit à une distance d'au moins 4 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits pourraient être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

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.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des voies et emprises publiques ; toutefois 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.



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

*ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.
- L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives. Toutefois 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.

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

*. ARTICLE UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

*. ARTICLE UC9 : Emprise au sol des constructions*

**En UC**, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, annexes et piscines comprises, est de 50%.

**En UCa**, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, est de 70%.

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

*. ARTICLE UC10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

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

*. ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

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.



**I. Murs et parements**

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

**II. Balcons et ferronneries**

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés ;

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles...) seront maintenues et restaurées.

**III. Toitures**

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

La plus longue façade de toutes constructions doit être parallèle à la voie.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

Les terrasses encaissées sont autorisées.

**IV. Les ouvertures**

- Les ouvertures anciennes seront conservées ou rétablies dans le cas de réhabilitation de l'immeuble ;

- La création d'ouvertures nouvelles sur un édifice ancien devra respecter les rythmes, les axes et les alignements préexistants ;

- Les baies des constructions nouvelles devront prendre modèle sur les baies anciennes ;

- La création d'ouvertures nouvelles devra être en cohérence avec les percements existants, l'équilibre du dessin de la façade concernée et la période de production de l'édifice ;

- Les encadrements anciens en pierre seront restaurés ou restitués dans leurs dimensions ou dégagés en façade selon leur intérêt architectural et/ou historique ;

- Les baies nouvelles des constructions anciennes comporteront des encadrements similaires aux autres percements de la façade, pour rester en harmonie ;

**V. Les ouvrages techniques**

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages 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 et des bâtiments.

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.

**VI. Les clôtures**

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. 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.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).



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.

### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

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 éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

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

#### **. ARTICLE UC12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.

- Bureaux et artisanat: 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, 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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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.

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.

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 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.

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.



. **ARTICLE UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

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, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation

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

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

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. Possibilité d'occupation des sols**

. **ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

### **Section IV. Critères environnementaux**

. **ARTICLE UC15 : Performances énergétiques et environnementales**

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

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.

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

. **ARTICLE UC16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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.



**Règlement écrit**

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.

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



## Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation :

« La zone UD est une zone urbaine peu dense à dominante résidentielle de type pavillonnaire diffus. Cette zone marque la dernière phase de développement de la commune tant sur le secteur du Pech des Cades que sur le Nord des Bignals, le secteur de la Motte et la partie Est de la Croix de la Belle.

Elle comprend un sous secteur UDa marquant l'avenue de Coursan et le chemin de la Motte, sous secteur au sein duquel une emprise au sol est volontairement majorée afin de d'affirmer la dimension « urbaine » de ces axes stratégiques ».

#### Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

#### • **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 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 mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

#### • **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.



**• Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

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

**Notons notamment que cette zone est en partie concernée :**

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif<sup>4</sup>. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRi, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

---

<sup>4</sup> Le report des zones de risque sur les plans de zonage 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 du sol***

### ***. ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- Le stationnement de caravanes,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant,
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

### ***. ARTICLE UD2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

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 locaux artisanaux à condition de constituer des unités de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors surfaces dédiées à l'habitation;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur surface n'excède pas 300m<sup>2</sup>,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur implantation ne représente pas de risque significatif pour la sécurité des voisins,
  - que leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances significatives, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les 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 UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public***

#### ***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.

## 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.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

## . ARTICLE UD4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

### **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.

#### **Eaux usées artisanales:**

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. 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.



- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, 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.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

#### **Electricité – Téléphone – Télédistribution**

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

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

#### **Défense contre l'incendie**

##### En cas des 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 m<sup>3</sup>/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 des 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 m<sup>3</sup>/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 UD5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

#### . *ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions voisines ;
- soit à une distance d'au moins 4 m de l'emprise des voies et emprises publiques ;

Dans le cas où, par suite de la faible largeur de la rue, la sortie de véhicules à partir de garages serait difficile, des arrondis ou des retraits pourraient être aménagés pour les ouvertures de ces garages en retrait, sous réserve que les ouvrages situés au-dessus de ces ouvertures assurent une continuité de façade.

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.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des voies et emprises publiques ; toutefois 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.



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

*ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 mètres à l'égout mesurés exclusivement en limite de propriété et que sa longueur d'appui sur limite est inférieure ou égale à 6 mètres.
- lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.
- L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives ; toutefois 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.
- 

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

*. ARTICLE UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé

*. ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions*

**En UD**, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, annexes et piscines comprises, est de 40%.

**En UDa**, le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions, appliqué à l'assiette du terrain à bâtir, est de 70%.

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

*. ARTICLE UD10 : Hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.50 mètres à l'égout du toit à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

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

*. ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).



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.

#### **I. Murs et parements**

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

#### **III. Toitures**

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

La plus longue façade de toutes constructions doit être parallèle à la voie.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

Les terrasses encaissées sont autorisées.

#### **IV. Les ouvertures**

Elles doivent être à tendance verticale et doivent respecter l'ordonnement de la façade.

#### **V. Les ouvrages techniques**

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages 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 et des bâtiments.

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.

#### **VI. Les clôtures**

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. 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.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

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.

#### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

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 éoliennes sont interdites quelle que soit leur taille.

### **VIII. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Au titre de l'article L123-1-5 III 2° 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.

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

#### **. ARTICLE UD12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il sera notamment exigé à minima :

- **Pour le stationnement automobile**

- Logement : 1 place / logement.

- Bureaux et artisanat: 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- **Pour le stationnement cycle :**

Pour les opérations à destination d'habitat, 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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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.

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.

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 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.

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.



. **ARTICLE UD13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques, doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison et au minimum, d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

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, ...). Dans ce cas, le volume et le rythme de plantation

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

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à la voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager cohérent sur l'ensemble du tènement et en harmonie avec le paysage de la rue.

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.

Au titre de l'article L.130-1 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, parcs remarquables), localisés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1 III 2° 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 III. Possibilité d'occupation des sols**

. **ARTICLE UD14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

### **Section IV. Critères environnementaux**

. **ARTICLE UD15 : Performances énergétiques et environnementales**

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

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.



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

. *ARTICLE UD16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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.

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



## Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques à dominante commerciale et artisanale.

Elle comprend les sous-secteurs :

- UEa, correspondant à la zone à vocation principale d'artisanat;
- UEc, correspondant à la zone à vocation principale commerciale.

#### Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

**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.**



## **Section I. Nature de l'occupation du sol**

### **. ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

#### **En UEa :**

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

#### **En UEc :**

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements ne respectant pas les conditions fixées à l'article 2.

### **. ARTICLE UE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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 bureaux liés aux activités autorisées;
- En UEa, une construction à usage d'habitation, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'elle soit strictement intégrée au bâtiment et liée au fonctionnement et au gardiennage des équipements ;
- 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 UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **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.

## 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.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

## . ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

### **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.

#### ***Eaux usées artisanales:***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. 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.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.



En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, 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.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

### **Electricité – Téléphone – Télédistribution**

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

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

### **Défense contre l'incendie**

#### En cas des 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 m<sup>3</sup>/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 des 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 m<sup>3</sup>/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 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

#### . *ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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.

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

#### . *ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.



Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

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

. ARTICLE UE8 : *implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

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

. ARTICLE UE9 : *Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60 %.

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

. ARTICLE UE10 : *hauteur maximale des constructions*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 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.

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

. ARTICLE UE11 : *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Les dispositions de l'article R.111-21 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* » .

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses.

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.



### **I. 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.

### **II. 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.

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). 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 de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

### **III. Les ouvertures et menuiseries**

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.

### **IV. Toitures et couverture**

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

### **V. Les 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, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

### **VI. Les clôtures**

#### **Les clôtures nouvelles**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

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.



## VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

### 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.



### Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

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

## ARTICLE UE12 : Stationnement

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

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 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.

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 25m<sup>2</sup>, les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Il est exigé :

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé pour les destinations suivantes :

- > Bureaux et Artisanat : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- > Commerces : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- ***Pour le stationnement cycle :***

Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher à vocation de bureaux et de commerce est demandée.

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.

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

- ***ARTICLE UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations***

15 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles. Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

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

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'opération.

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.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

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

### ***Section III. Possibilité d'occupation des sols***

- ***ARTICLE UE14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

Non règlementé.

### ***Section IV. Critères environnementaux***

- ***ARTICLE UE15 : Performances énergétiques et environnementales***

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.

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.

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.

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



. *ARTICLE UE16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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.

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



## Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation :

« 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 ».

#### Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

**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.**



## **Section I. Nature de l'occupation du sol**

### **. ARTICLE Uep1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Bureaux
- Entrepôt
- Artisanat
- Industrie
- Commerce
- L'hébergement hôtelier
- 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 ;
- 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 ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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 :

- Seuls sont autorisés 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 installations classées relevant de la mise en place d'un équipement ou d'un équipement à usage d'intérêt général ;
- 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 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **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.



**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 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

**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.

**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.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, 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.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

**Electricité – Téléphone – Télédistribution**

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

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



**Défense contre l'incendie****En cas des 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 m<sup>3</sup>/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 des 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 m<sup>3</sup>/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 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE Uep6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques 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.

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 des constructions par rapport aux limites séparatives*

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 les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE Uep9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE Uep10 : hauteur maximale des constructions*

Pour les équipements à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 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 extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les dispositions de l'article R.111-21 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* » .

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses.

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.

**I. 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.

**II. 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.

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). 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 de contacter l'architecte-conseil de la commune et de se référer à la palette de couleurs disponible en mairie.

**III. Les ouvertures et menuiseries**

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.

**IV. Toitures et couverture**

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

**V. Les 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, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.



**VI. Les clôtures****Les clôtures nouvelles**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantagement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

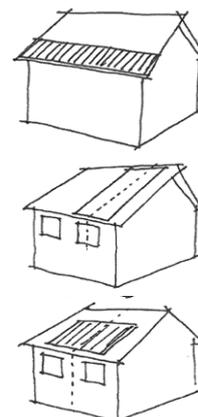
D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

**VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable****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.

**Autres dispositifs :**

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

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

**VIII. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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

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

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 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.

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 25m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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, aires de jeux et de loisirs et plantations*

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. Possibilité d'occupation des sols***

. ARTICLE Uep14 : *Coefficient d'Occupation des Sols*

Non règlementé.



#### **Section IV. Critères environnementaux**

. **ARTICLE Uep15 : Performances énergétiques 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 réseaux de communications électroniques**

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 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### CARACTERE DE LA ZONE

#### Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone affectée aux constructions, installations, aménagements et dépôts nécessaires à la gestion et l'entretien du domaine public autoroutier ».

#### Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

**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.**



## ***Section I. Nature de l'occupation du sol***

### *. ARTICLE UT1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat,
- 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 UT2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

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 commerces, bureaux, l'artisanat, la fonction d'entrepôt et les installations classés liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute ;
- 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 UT3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

#### **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.



**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 UT4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

**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.

**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.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, 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.

Ces dispositifs devront être dimensionnés de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.

**Electricité – Téléphone – Télédistribution**

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

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



**Défense contre l'incendie**En cas des 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 m<sup>3</sup>/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 des 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 m<sup>3</sup>/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 UT5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UT6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

. *ARTICLE UT7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq 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.

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

. *ARTICLE UT8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

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

. *ARTICLE UT9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.



**ARTICLE UT10 : hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 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.

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

**ARTICLE UT11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les dispositions de l'article R.111-21 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* » .

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses. Par ailleurs, des fiches conseils et des nuanciers sont à disposition en mairie.

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.

**I. 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.

**II. Façade**

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.

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). 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 de contacter l'architecte-conseil de la commune.

**III. Les ouvertures et menuiseries**

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.

**IV. Toitures et couverture**

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



**V. Les 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, encastrés dans le sol, avec protections visuelles périphériques et plantations.

**VI. Les clôtures****Les clôtures nouvelles**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sur voie publique et en limite séparative.

Afin de conserver à la zone d'activités un caractère ouvert végétal, les clôtures seront avantagement assurées par des haies vives, éventuellement bordées par des grilles ou grillage (couleur vert foncé) dont la hauteur maximale par rapport au terrain naturel est fixée à 2 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement...), les clôtures devront présenter une unité de matériaux et d'aspect.

Sont interdits : les murs bahut, les murettes, les murs pleins, les palissades, les clôtures bois et les poteaux béton.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de clôtures contiguës à des clôtures existantes.

En zone inondable, les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage à maille souple, est préconisée.

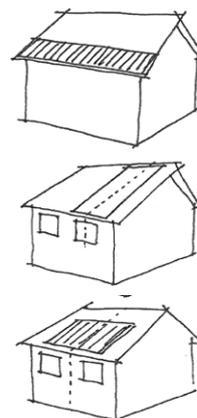
D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune.

**VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable****Panneaux solaires et cellules photovoltaïques**

Ces dispositifs ne doivent pas présenter un danger potentiel d'éblouissement pour les automobilistes et doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchié 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.

**Autres dispositifs :**

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

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

**. ARTICLE UT12 : Stationnement**

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 logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

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 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.

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 25m<sup>2</sup>, les accès et les aires d'évolution interne exclus.

- **Pour le stationnement automobile**

Il est exigé pour les destinations suivantes :

- Bureaux, entrepôt et locaux artisanaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Commerce : 1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

. **ARTICLE UT13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

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

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

### ***Section III. Possibilité d'occupation des sols***

. **ARTICLE UT14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

### ***Section IV. Critères environnementaux***

. **ARTICLE UT15 : Performances énergétiques 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.



Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

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

. *ARTICLE UT16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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.

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



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

##### Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités commerciales ou de bureau sur une partie sud ouest greffée à la RD31.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs phases avec plusieurs permis d'aménager visant à un aménagement cohérent de la zone tel que défini par le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à ce secteur.»

On distingue les secteurs :

**1AUa :** à dominante d'habitat de type intermédiaire ou individuel continu, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

**1AUb :** à dominante d'habitat de type individuel discontinu ou groupé, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

**1AUc1 et 1AUc2 :** à dominante d'habitat de type collectif continu ou discontinu, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

**1AUd1 et 1AUd2 :** à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

**1AUep :** dédié aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village.

##### Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

#### • Cheminement à préserver :

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

#### • Débouché piétonnier ou débouché de voirie :

Les débouchés piétonniers ou débouchés de voirie figurant aux documents graphiques doivent être pris en compte dans la conception globale du projet.



- **Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 16e du Code de l'urbanisme) :**

#### Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. A savoir :

- 40% en 1AUc1 et 1AUc2 ;
- 30% en 1AUa ;
- 25% en 1AUb.

#### Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que « *constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5* ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

#### Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour des raisons techniques et architecturales, la totalité des logements sociaux des différents sous-secteurs, situés à l'intérieur de l'opération, pourra être réalisé en un seul macro-lot dédié à cet effet. A minima l'opération devra regrouper le pourcentage prévu pour chaque sous-secteur.

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



## Section I. Nature de l'occupation du sol

### . ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### **En 1AUa, 1AUb et 1AUd1 et 1AUd2:**

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Commerce.

#### **En 1AUc1 et 1AUc2:**

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

#### **En 1AUep :**

- Habitation,
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Commerce.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

### . ARTICLE 1AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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 :

#### **En 1AUc1 et 1AUc2:**

- sont autorisés les commerces dans les conditions suivantes :
  - les commerces de détail et de proximité, à l'échelle du quartier, à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m<sup>2</sup> de surface de vente



- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 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.

## **Section II. Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **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.

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

#### **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.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

#### **III. Accessibilité des moyens de secours :**

Les voies et accès créés 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/cm<sup>2</sup> 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 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

**I. Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**II. Assainissement**

**Eaux usées**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits.

**III. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.
- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

**IV. Électricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. 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.

**V. 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

#### VI. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### . ARTICLE 1AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

#### . ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### En 1AUa et 1AUb

Les constructions doivent être édifiées :

1. à l'alignement ou en retrait de 5.00 m minimum par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique ou en retrait de 3.00 m minimum par rapport aux cheminements piétonniers.

##### En 1AUc

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la RD 31.

##### En 1AUd1 et 1AUd2

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant et l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

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.

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



ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**En 1AUc :**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale.

**En 1AUa et 1AUb :**

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale ;

**En 1AUd1 et 1AUd2 :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Les constructions peuvent être autorisées sur limites lorsque la longueur d'appui sur limite du bâtiment à construire n'excède pas la longueur d'un bâtiment déjà existant en limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment à construire sera alors au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> liées aux constructions existantes.

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

ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol des constructions**En 1AUa et 1AUb :**

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 40 %.

**En 1AUc1 :**

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 50 %.

**En 1AUc2 :**

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

En cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 25 %.



**En 1AUd1 et 1AUd2 :**

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

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

. *ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions***En 1AUa :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

**En 1AUb :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 4 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

**En 1AUc1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

**En 1AUc2 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 11.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

**En 1AUd1 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 4 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

**En 1AUd2 :**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

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

. *ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Les dispositions de l'article R.111-21 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 » .*

Il est recommandé, en ce qui concerne l'aspect architectural, que les autorisations de construire fassent l'objet d'une consultation préalable de l'architecte conseil de la commune, dès les premières esquisses.

Les constructions doivent intégrer dans les grands principes de leur volumétrie un 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.

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

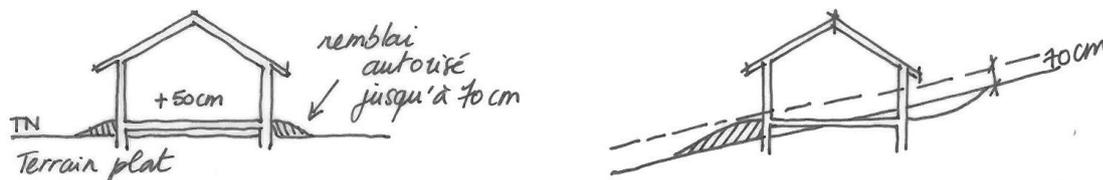


### I. Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

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

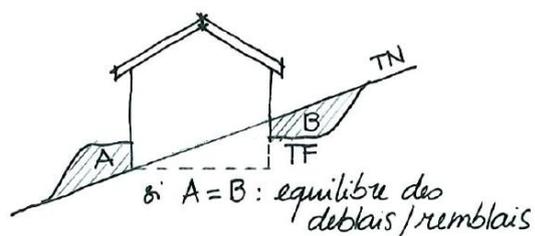
Cas n°1 : le terrain est plat ou en pente faible, entre 0 et 10 %.



Les remblais doivent être limités aux abords de la construction et non répartis sur l'ensemble du terrain.

Cas n°2 : le terrain a une pente supérieure à 10%

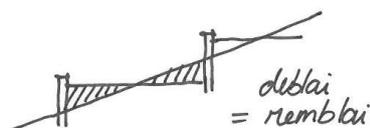
Il convient de trouver un équilibre entre déblai et remblai



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.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants)

Croquis sur des aménagements techniques :



### II. 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.

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 murs en pierres non appareillées recevront un enduit couvrant. Seuls les murs de clôture en pierre existants et les bâtiments anciens conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Le dégarnissage pour laisser les pierres apparentes de tout ou partie des murs de façade, non prévu pour recevoir un enduit dit à pierre vue ou simplement être rejointoyé, est interdit. L'enduit sera appliqué au nu ou en retrait des pierres d'encadrements ou des modénatures, mais jamais en surépaisseur. Il pourra recouvrir la chaîne d'angle. Le détournage des queues de pierres est interdit.

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

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

### III. Les ouvertures et menuiseries

Sur une même façade, il convient de respecter l'unité de mode de partition, d'occultation (dans le respect des dispositions d'origine) et de teinte des menuiseries.

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.

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.

Les volets auront une teinte assortis aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

### IV. Toitures

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faitage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures-terrasses et végétalisées pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

### V. Les 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 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.

### VI. Les clôtures

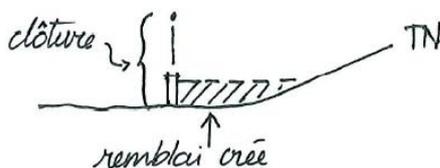
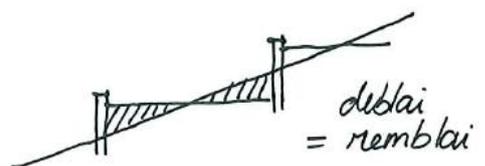
#### Les clôtures nouvelles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.



Les clôtures seront assurées de préférence par une haie végétale d'essences locales variées. A défaut, les grillages ou clôtures ouvertes sont envisageables ; enfin, les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,60 m de hauteur, et à condition d'être surmontés de haies vives, de grillages à maille souple ou de clôtures ouvertes (25% de vide en vue droite) laissant le passage à la végétation.

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

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

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.

#### Les clôtures nouvelles intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes

Des murs de hauteurs différentes pourraient être autorisés sous réserve de continuité du corps de rue, sous réserve de justification, et sans créer d'insécurité.

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

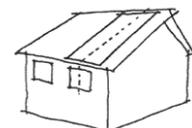
#### **VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

##### 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.



#### Autres dispositifs :

Les règles ci-dessus s'appliquent. De plus, les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

### VIII. 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.

#### ARTICLE 1AU12 : Stationnement

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 logements de type locatif social, il est exigé, à maxima, une place de stationnement par logement.

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 dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, 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'habitat :
    - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
    - Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
      - qu'une place par logement soit couverte ;
      - qu'une place visiteur par tranche de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit réalisée.
  - B. pour les destinations suivantes :
    - Bureaux: 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - Commerces : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

- ***Pour le stationnement cycle :***

Pour les opérations, à destination d'habitat, 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 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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.

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 1AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations***

**En 1AUa :**

40 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

**En 1AUb :**

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

**En 1AUc1 :**

30 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

**En 1AUc2 :**

60 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

**En 1AUd1 et 1AUd2 :**

50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

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.

Pour les opérations de plus de 15 logements, il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet.

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

***Section III. Possibilité d'occupation des sols***

. ***ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

Non règlementé.

***Section I. Critères environnementaux***

. ***ARTICLE 1AU15 : Performances énergétiques et environnementales***

**En 1AUa et 1AUb:**

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

**En 1AUc1 :**

10 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

**En 1AUc2 :**



30 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

**En 1AUd1 et 1AUd2 :**

25 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

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.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

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

. *ARTICLE 1AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques*

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.

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



## Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

### CARACTERE DES ZONES

#### Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de deux zones d'urbanisation future visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme après modification ou révision du PLU.

On distingue les zones :

**2AUa et 2AUb :** à dominante d'habitat aux typologies mixtes associant habitat individuel discontinu et groupé, habitat intermédiaire et habitat collectif;

La zone 2AUa, sur le secteur des Caunelles tend à permettre une greffe affirmée de ce secteur et l'espace central dit du « château » jouxtant la place Germain Canal. Cette greffe est notamment matérialisée par un emplacement réservé assurant une liaison entre la rue des Caunelles et la RD31.

La zone 2AUb tend à assurer une continuité morphologique en partie Sud Ouest du village et affirmer une limite d'urbanisation sur un secteur identifié par une enclave foncière comprise entre la rue de la Motte et le chemin de Maurel.

**2AUEa :** à dominante artisanale.

#### Dispositions réglementaires :

L'ouverture à l'urbanisation des trois secteurs, qui seront urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, est conditionnée:

- par la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs ;  
- par la réalisation des équipements de viabilité des terrains. »

- en 2AUa par la réalisation de fouilles archéologiques préventives sur le site de la Moulinasse ;

- en 2AUb par le changement de destination du bâtiment agricole présent sur la parcelle AW194 ;

Sur cette zone, la délivrance du permis de construire, en application de l'article L.123-1-5 III 4°, est subordonnée à la démolition de tout ou partie du bâtiment agricole existant.

- en 2AUEa par la réalisation d'un plan de composition de zone conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur.

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, notwithstanding les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

- **Les secteurs de mixité sociale (article L.123-1-5 16e du Code de l'urbanisme) :**

#### Règle générale

Au sein de ces deux zones, dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de 40% de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

#### Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont les logements définis par l'article R.111-1-1 du code de la



construction et de l'habitation, qui dispose en son deuxième alinéa, que « *constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou partie de bâtiments abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5* ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

#### Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### • **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

**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 notamment que cette zone est en partie concernée par la présence de sites archéologiques.**



## Section I. Nature de l'occupation du sol

### . ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

#### **En 2AUa et 2AUb:**

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Entrepôt,
- Hébergement hôtelier,
- Artisanat,
- Bureaux,
- Commerce.

#### **En 2AUEa :**

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

### . ARTICLE 2AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 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 2AUEa une construction à usage d'habitation dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'elle soit strictement intégrée au bâtiment et liée au fonctionnement et au gardiennage des équipements.

## Section II. Conditions de l'occupation du sol

### . ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.



. ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**En 2AUea**, sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

. ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**En 2AUea**, sauf dispositions contraires portées au document graphique, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

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.

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

. ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

. ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non règlementé.



. **ARTICLE 2AU12 : Stationnement**

Non règlementé.

. **ARTICLE 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**En 2AUea**, l'ensemble de l'espace non bâti jouxtant le lotissement « le parc », compris au sein du retrait par rapport aux limites séparatives de 5 mètres doit être traité en espace libre planté en pleine terre et assurer un écran végétal de protection visuelle.

20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagé en espaces plantés.

Les surfaces non construites (en dehors du stationnement) seront plantées et / ou engazonnées. Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les noues et bassins de rétention ou tout autre aménagement de gestion des eaux de pluie, peuvent être considérés comme des espaces plantés, à condition de bénéficier d'un traitement paysager et d'être accessibles. Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

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

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'opération.

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.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Le stockage extérieur de tous matériaux liés à l'activité devra être assuré en fond de parcelle.

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

### **Section III. Possibilité d'occupation des sols**

. **ARTICLE 2AU14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Non règlementé.

### **Section IV. Critères environnementaux**

. **ARTICLE 2AU15 : Performances énergétiques 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.

. **ARTICLE 2AU16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE

##### Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique, économique et paysager, dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole ».

##### Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

##### • **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 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 mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

• **Les changements de destination** des bâtiments identifiés (article L.123-1-5.II.6°, 7ème alinéa) devront être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423- 59 du code de l'urbanisme).



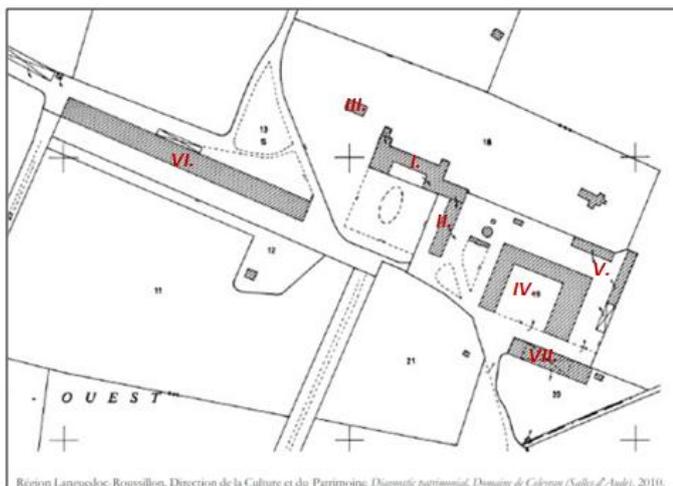
Le PLU désigne le bâtiment agricole situé sur la parcelle 370 AH 169 et l'ensemble bâti du domaine de Celeyran comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, à savoir ses :

**A. parties résidentielles /**

- I. Le logis et l'aile Nord du régisseur ;
- II. L'aile orientale du régisseur ;
- III. L'orangerie.

**B. dépendances agricoles /**

- IV. Les écuries / ailes Est et Ouest ;
- V. Les magnaneries ;
- VI. Le chai ;
- VII. Le hangar.



• **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

• **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

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 notamment que cette zone est en partie concernée :

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif<sup>5</sup>. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

<sup>5</sup> Le report des zones de risque sur les plans de zonage 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 du sol***

### ***. ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Bureaux,
- Artisanat,
- Commerce,
- Industrie,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Entrepôt.
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- le stationnement de caravanes,
- Les aires réservées aux gens du voyage,
- 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 A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- le changement de destination dans le volume existant des bâtiments existants à l'approbation du PLU, dans la limite des dispositions de l'article 1, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole existante ni la qualité paysagère du site ;
- l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, à condition que cette extension ne compromette ni l'exploitation agricole existante ni la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporte sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRi annexé au PLU.



## **Section II. Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **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.

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

#### **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.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

#### **III. Accessibilité des moyens de secours :**

Les voies et accès créés 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/cm<sup>2</sup> 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 1A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

**I. Eau**

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.

**II. Assainissement**

***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.

***Eaux usées des exploitations agricoles :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable.

Il est conseillé, en zone inondable, que les branchements d'assainissement soient munis de clapets anti retour, ainsi que les tampons d'assainissement soient verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

**III. 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.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, 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.

**IV. Électricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. 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.

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

**V. 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

**VI. Gestion des ordures ménagères**

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

. ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier ;
- 15m de l'alignement des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant, l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et la construction d'annexes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

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.

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



. ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

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

. ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> liées aux habitations existantes.

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

. ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

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

. ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Elle est portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat et à 3.50m pour les annexes à l'habitation.

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

. ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

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.



La rénovation des bâtiments identifiés pour lesquels un changement de destination est autorisé devra s'effectuer en conservant l'ensemble des matériaux et des volumes constituant leur typicité.

#### **I. Murs et parements**

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

#### **II. Toitures**

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

#### **III. Les ouvrages techniques**

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages 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 et des bâtiments.

#### **IV. Les clôtures**

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. 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.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

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.

#### **V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable 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 devront respecter les recommandations du Guide capteurs solaires du STAP de l'Aude.

#### **VII. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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 :

- 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 (accompagné par l'architecte conseil en amont). 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 A12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

#### *Pour le stationnement automobile*

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
  - qu'une place par logement soit couverte ;
  - qu'une place visiteur par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit réalisée.

Il est exigé, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, 1 place de stationnement par chambre ;

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

#### . *ARTICLE A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Tout aménagement paysager doit intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux plans de zonage sous la légende « espaces boisés classés », ou « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Au titre de l'article L.130-1 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 plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

### ***Section III. Possibilité d'occupation des sols***

#### ***. ARTICLE A14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

Non règlementé.

### ***Section IV. Critères environnementaux***

#### ***. ARTICLE A15 : Performances énergétiques et environnementales***

50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

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.

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.

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

#### ***. ARTICLE A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Non règlementé.



## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE

##### Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle comprend un sous-secteur Nj « jardin », lié aux jardins familiaux et collectifs du « parc du Château ».

##### Dispositions réglementaires :

Sont admis la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

En application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme ou une servitude au titre de l'article L123-2 c) du code de l'urbanisme.

De plus, la reconstruction pourra également être refusée si celle-ci génère des problèmes au regard de la sécurité de circulation routière.

##### • **Espace boisé classé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Au titre de l'article L.130-1 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 mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• **Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme**, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Ces éléments sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Au sein de ces secteurs, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement peuvent être autorisées ou imposées pour assurer leur prise en compte : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière protégée.

La destruction partielle des ensembles végétalisés est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.



**• Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

**• Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

**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 notamment que cette zone est en partie concernée :**

- par le risque inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin de l'Aude ». Le zonage réglementaire du risque a été reporté sur les plans de zonage du PLU à titre indicatif<sup>6</sup>. Sur ces secteurs, il convient de se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRI, en annexe du PLU ;
- par la présence de sites archéologiques.

---

<sup>6</sup> Le report des zones de risque sur les plans de zonage 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 du sol***

### ***. ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites***

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier,
- Bureaux,
- Artisanat,
- Commerce,
- Industrie,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Entrepôt.
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol qui sont interdites par le règlement du PPRi annexé au PLU ;

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping,
- le stationnement de caravanes,
- Les voies et équipements de transport,
- Les aires réservées aux gens du voyage,
- 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 N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, à condition que cette extension ne compromette ni l'exploitation agricole existante ni la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes, piscines comprises, à la construction principale, regroupées ou accolées à cette dernière, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone,
- **En Nj**, les installations liées et nécessaires aux activités de jardinage collectif dans la limite de 6m<sup>2</sup> d'emprise au sol par installation ;
- Sur les secteurs soumis au risque inondation tel que reporté sur les plans de zonage, les occupations et utilisations du sol admises par le règlement du PPRi annexé au PLU.



## **Section II. Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **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.

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

#### **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.

Dans les opérations de plus de 5 logements :

- les voies en impasse seront évitées, dans la mesure du possible.
- des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

#### **III. Accessibilité des moyens de secours :**

Les voies et accès créés 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/cm<sup>2</sup> 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 N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

**I. Eau**

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.

**II. Assainissement**

***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.

***Eaux usées des exploitations agricoles :***

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents agricoles un dispositif d'assainissement autonome conforme aux filières d'assainissement proposées par le schéma général d'assainissement, sauf si le projet se trouve en zone inondable.

Il est conseillé, en zone inondable, que les branchements d'assainissement soient munis de clapets anti retour, ainsi que les tampons d'assainissement soient verrouillables de façon à ne pas se soulever lors de la mise en charge.

**III. 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.
- garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, 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.

**IV. Électricité, téléphone, télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. 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.

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



## V. 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.

## VI. Gestion des ordures ménagères

Pour la gestion des ordures ménagères, le pétitionnaire se rapprochera, le plus en amont possible, du gestionnaire, afin de s'accorder sur un dispositif approprié à l'opération (locaux de stockage, aire de présentation, containers enterrés...). Les aires de présentation doivent être aménagées, le long de la voie publique, sur le terrain d'assiette de l'opération.

### . ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

### . ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe autoroutier ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement, le changement de destination dans le volume existant, l'agrandissement limité des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et la construction d'annexes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...).

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.

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



. ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

La construction d'annexes est autorisée dans la bande de retrait à condition de respecter une distance minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à une distance de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives (bord du trou).

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

. ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance, en tout point des bâtiments, au moins égale à 4 mètres.

Cette distance ne s'applique pas aux piscines non couvertes et aux constructions d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> liées aux habitations existantes.

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

. ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

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

. ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. Elle est portée à 7 mètres pour les constructions à usage d'habitat et à 3.50m pour :

- les annexes à l'habitation,
- les installations liées et nécessaires aux activités de jardinage collectif (Nj).

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

. ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).



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.

La rénovation des bâtiments identifiés pour lesquels un changement de destination est autorisé devra s'effectuer en conservant l'ensemble des matériaux et des volumes constituant leur typicité.

#### **I. Murs et parements**

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

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

#### **II. Toitures**

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante, respectant le même pourcentage de pente, et couverts des mêmes types de tuiles.

#### **III. Les ouvrages techniques**

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages 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 et des bâtiments.

#### **IV. Les clôtures**

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. 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.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En zone exposée au risque feu de forêt, les espèces arbustives présentant une très forte inflammabilité et une importante biomasse combustible potentielle sont à proscrire (liste non exhaustive annexée au PLU).

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.

#### **V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable 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 devront respecter les recommandations du Guide capteurs solaires du STAP de l'Aude.

#### **VI. Les éléments patrimoniaux repérés, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

L'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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 :

- 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 (accompagné par l'architecte conseil en amont). 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 ;
- 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 N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

#### Pour le stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, les accès et les aires d'évolution interne exclus.

Il est exigé pour les constructions à destination d'habitat :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les opérations à partir de 4 logements, il est exigé, en plus des dispositions de l'alinéa précédent :
  - qu'une place par logement soit couverte ;
  - qu'une place visiteur par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher soit réalisée.

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

#### ARTICLE N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Tout aménagement paysager doit intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux plans de zonage sous la légende « espaces boisés classés », ou « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou les plantations de qualité existantes sur le terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

Au titre de l'article L.130-1 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 plantations sur le domaine public localisées aux documents graphiques doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement dans la mesure du possible, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.



Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec le maintien des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

### ***Section III. Possibilité d'occupation des sols***

#### ***. ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation des Sols***

Non règlementé.

### ***Section IV. Critères environnementaux***

#### ***. ARTICLE N15 : Performances énergétiques et environnementales***

50 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

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.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

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

#### ***. ARTICLE N16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Non règlementé.

