

## ZONE UA

### Dispositions générales :

1 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 14.

2 - Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial

2 - les constructions à usage agricole autres que celles admises à l'article UA 2

3 - Les installations classées soumises à autorisation

4 - les carrières

5 - Le stationnement des caravanes isolées

6 - Les terrains de camping ou de caravanning

7 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

A condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.

- les constructions à usage artisanal

- l'aménagement des caves vinicoles

- les constructions à usage agricole

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

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

### 3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## ARTICLE UA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 – Les constructions devront être implantées à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions venant à l'arrière d'une construction plus rapprochée de la voie.
- dans le secteur UAa

2 - Dans le cas de terrains ayant une façade opposée sur deux rues différentes, la construction devra être implantée à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie présentant la plus grande continuité bâtie à l'alignement; la même construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement de l'autre voie.

3 – Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) pourront être admis à condition qu'ils demeurent compatibles avec la configuration urbaine de l'îlot.

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

1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre. Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 15 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ; ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limites séparatives est admise pour les annexes. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faitage
- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière n'excède pas 2,5 mètres.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

4 - Les aménagements et agrandissements sans surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 et 2, 1<sup>er</sup> alinéa ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. Dans le cas de surélévation, tout point de la partie nouvelle du bâtiment devra être écarté des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du niveau de la rue la plus haute, au droit du terrain.

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 7 mètres
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Sont interdites toutes imitations d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

### 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### A – Toitures - couvertures

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33%. Elles seront en tuiles canal de terre cuite, posées couvrantes et égout. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi.

Dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement ou du remplacement de la couverture d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. et présentant des pentes et matériaux différents de ceux préconisés ci-dessus, il pourra être utilisé le matériau existant.

Les débords de toit sur façade avant et arrière seront conservés dans leurs dimensions. Ils pourront être refaits dans leur longueur d'origine ou d'une longueur comprise entre 40 et 60 cm.

Les bardages des avant-toits et les lambris sont interdits.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles.

Les toitures plates et les terrasses encaissées en toitures sont interdites.

#### B - Façades

Les baies existantes seront soit maintenues soit rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment. Elles devront s'insérer aux baies anciennes dans l'ordonnement de la façade.

Les baies d'ouverture des fenêtres nouvelles seront plus hautes que large, à l'exclusion des jours et des baies d'attique ou de combles. Les portes de garage et façades de commerces ne sont pas soumises à cette disposition.

Les murs seront enduits dans les teintes similaires à celles des enduits traditionnels existants.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

#### C – MENUISERIES

Sont admises les menuiseries

- en bois; elles seront peintes.
- en aluminium laqué
- en PVC de teinte sombre, à l'exclusion des contrevents.

Les contrevents seront rabattables en façade ou repliables en tableau.

3 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT.

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

#### ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## ZONE UB

### DISPOSITIONS GENERALES :

- 1 -L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB 14.
- 2 - Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie
- 3 – Au document graphique est repérée selon la légende la zone inondable de l'Aude soumise à des prescriptions particulières.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial
- 2 – les constructions à usage agricole autres que celles admises à l'article UB 2
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation
- 4 - les carrières
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées
- 6 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 7 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public
- 8 – Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UB 2.

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

- 1 – A condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.
  - les constructions à usage artisanal
  - la création et l'aménagement des caves vinicoles
  - les constructions à usage agricole
- 2 – Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende,
  - les occupations et utilisations du sol admises à condition que le plancher bas soit édifié à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel
  - les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux.

## ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

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

### 3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## ARTICLE UB 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance de la limite d'emprise des routes départementales et de l'emplacement réservé n° 6 (chemin de ronde) au moins égale à 7 mètres
- à une distance de la limite d'emprise du domaine public fluvial au moins égal à 6 mètres.
- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies. Toutefois, les entrées de garages devront être implantées à une distance de

l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes sauf en bordure des routes départementales.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limites séparatives est admise pour les garages et annexes. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faitage
- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière n'excède pas 2,5 mètres.

2 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et agrandissements sans surélévation de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant. Dans le cas de surélévation, tout point de la partie nouvelle du bâtiment devra être écarté des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

### ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

### 1 - PRINCIPE GENERAL

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

### 2 – TOITURES - COUVERTURES

- La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire.

Dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement ou du remplacement de la couverture d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. et présentant des pentes et/ou matériaux différents, il pourra être utilisé les pentes et le matériau existants.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

### 3 - FAÇADES

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs maçonnés seront enduits.

Sont notamment interdits: l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

### 4- CLOTURES

4.1 - Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces et d'une hauteur maximale de 0,40 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,6 m.

4.2 – Les clôtures limitrophes de l'avenue des platanes, de l'allée des rosiers et de l'emprise du domaine public fluvial seront constituées d'un grillage de couleur verte sur support métallique de même teinte; leur hauteur ne pourra excéder 1,60 mètre. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie.

5 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement situées sur partie privative.

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement

- dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 4 lots ou logements, en sus, une place de stationnement collectif accessible à tous pour 2 logements.

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette.

- pour les établissements commerciaux une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; s'applique la norme autorisant le plus nombre de places de stationnement

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à

- 0.50 dans le secteur UBa
- 0.30 dans le secteur UBb.

## ZONE UC

### Dispositions générales :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UC 2.

### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- 1 – Les constructions, y compris à usage d'habitation, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements du port.
- 2 – Les constructions à usage d'équipement hôtelier et de restauration.
- 3 – Les constructions liées et nécessaires aux équipements de sports.
- 4 – Les aires de sports et les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
- 5 – Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Il n'est admis qu'un seul accès automobile sur la RD 124 pour l'ensemble de la zone.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU

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

#### 2 – ASSAINISSEMENT

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

### 3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

La réalisation en souterrain est obligatoire.

## ARTICLE UC 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise

- de l'avenue du port (RD 124) au moins égale à 7 mètres.
- de l'axe du Canal du Midi au moins égale à 50 mètres
- des autres points du domaine public fluvial au moins égal à 6 mètres.

2 – Autres voies : non réglementé

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 mètres. Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du port.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

### 1 – PRINCIPE GENERAL

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

### 2 – COUVERTURES

- La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les toitures doivent être en tuile canal ou similaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du port ainsi qu'aux ouvrages techniques.

### 3 – FAÇADES

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...).

### 4 - CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages de couleur verte sur support métallique de même teinte.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,6 m.

5 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette.

- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; s'applique celle des normes autorisant le plus nombre de places de stationnement

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.30.

## ZONE UE

### Dispositions générales :

- 1 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UE 3 à UE 14.
- 2 - Au document graphique est repérée selon la légende la zone inondable de l'Aude soumise à des prescriptions particulières.

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les constructions et installations autres que celles énoncées à l'article UE 2.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les constructions nouvelles à usage artisanal ou de bureau à condition que le plancher bas soit édifié au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 20% de la surface hors oeuvre nette existante et que le plancher bas soit édifié au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2 – ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions devront évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

## 3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

## 4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Ces réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

## ARTICLE UE 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe de la RD 124 au moins égale à 15 mètres.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 m.

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

Non réglementé

## ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface hors-oeuvre brute du niveau du bâtiment édifié sur le sol. Elle ne comprend pas les terrasses non couvertes.

Elle ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

## ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT.

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

2 – Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette.

- pour les établissements artisanaux : un emplacement par 80 m<sup>2</sup> de SHON.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé

## ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,80.

## ZONE 1AU

### Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AU 3 à 1AU 14.

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, artisanal et agricole
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation
- 3 - les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, et de sports et de stationnement ouvertes au public

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- 1 – Les occupations et utilisations du sol admises à condition qu'elles concernent la totalité de la zone.
- 2 – Les constructions à usage artisanal à condition que, en sus, elles ne soient pas source de nuisances pour le voisinage.
- 3 – les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

#### 2 – Voies

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

2.2 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU

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

### 2 - ASSAINISSEMENT

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

### 3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 4 - ÉLECTRICITE - TELEPHONE

Sur les voies internes des opérations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## ARTICLE 1AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Toute construction devra être implantée

1.1 - à une distance de la limite d'emprise de la RD 124 au moins égale à 7 mètres.

1.2 - à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies.

Toutefois, les entrées de garages devront être implantées à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) au moins égal à 6 mètres.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limites séparatives est admise pour les garages et annexes. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage
- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière n'excède pas 2,5 mètres.

2 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

## ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

### 1 – PRINCIPE GENERAL

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

### 2 – TOITURES - COUVERTURES

- La pente des toitures ne pourra excéder 33%. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

### 3 - FAÇADES

Les constructions nouvelles devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs maçonnés seront enduits.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

#### 4 - CLOTURES

4.1 - Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces et d'une hauteur maximale de 0,40 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,6 m.

#### ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation: deux places de stationnement par logement situées sur partie privative.

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement

- dans les lotissements et ensembles d'habitation, en sus, une place de stationnement annexée à la voirie pour 2 logements.

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette.

- pour les établissements commerciaux une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente.

- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; s'applique la norme autorisant le plus grand nombre de places de stationnement

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leurs sont le plus directement assimilables.

#### ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Dans les opération d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation) de plus de 4000 m<sup>2</sup>, 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs, autres que de décoration ou d'accompagnement des voies, accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et dont les caractéristiques doivent permettre la détente, le repos ou le jeu.

#### ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25.

# ZONE 2AU

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 2AU 3 à 2AU 14.

## ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AU 2.

## ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 – ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur 2AUa, tout accès automobile individuel direct sur l'avenue du port (RD 124) et la rue fontaine fraîche est interdit. Les accès nouveaux devront respecter les dispositions du schéma d'aménagement d'ensemble (pièce n° 4.3e) du présent règlement et être compatibles avec celles des orientations d'aménagement lorsqu'elles existent (pièce n° 3.a et 3.b)

Dans le secteur 2AUe, il ne sera admis qu'un seul accès sur la RD 124 pour l'ensemble de la zone.

### 2 – VOIES

2.1 - Les voies autres que celles mentionnées au schéma d'aménagement d'ensemble (pièce n° 4.3) doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à

- a) 5 mètres de plateforme pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements et dont la longueur n'excède pas 30 mètres.
- b) 6 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements et dont la longueur n'excède pas 30 mètres ou desservant au plus 6 logements.
- c) 8 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies.

2.2 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

2.3 - Dans le secteur 2AUa, elles devront respecter les dispositions du schéma d'aménagement d'ensemble (pièce n° 4.3) du présent règlement et être compatibles avec celles des orientations d'aménagement (pièce n° 3)

2.4 – Dans le secteur 2AUe, toute voie nouvelle devra avoir une emprise au moins égale à 8 mètres dont 6 mètres de chaussée.

2.5 – Les voies nouvelles ou existantes à aménager devront respecter les dispositions des schéma d'aménagement d'ensemble (pièce n° 4.3) du présent règlement et être compatibles avec les orientations d'aménagement.

## ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - EAU

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

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

### 3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 4 - ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

La réalisation en souterrain est obligatoire pour les voies nouvelles internes à la zone.

## ARTICLE 2AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1 - Toute construction devra être implantée

1.1 - à une distance:

a) de l'axe de la RD 124 au moins égale à 15 mètres.

Dans le secteur 2AUe, cette distance est ramenée à 3 mètres pour les éléments bâtis masquant les aires d'exposition ou de stockage énoncés au paragraphe 5 de l'article 2AU 11.

b) de la limite d'emprise des emplacements réservés n° 3 (rue de l'ancien four) et n° 1 (chemin de Pech Laurié),

du chemin de Pech Laurié,

de la rue de la tour

de la rue des muscats

au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres pour les entrées de garage

1.2 - à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies. Toutefois, les entrées de garages devront être implantées à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) au moins égale à 6 mètres

1.3 – à une distance de la limite d'emprise du domaine public fluvial au moins égale à 6 mètres.

2 – A l'exclusion du domaine public fluvial et de la RD 124, ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes.

3 - Dans le secteur 2AUa, toute construction nouvelle devra être implantée

- en bordure de la rue Jules Ferry, à la limite d'implantation mentionnée au schéma d'aménagement d'ensemble (pièce n° 4.3) du présent règlement

- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies.

### ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limites séparatives est admise pour les garages et annexes. Pourront être implantées en limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur les limites séparatives, n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage

- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière n'excède pas 2,5 mètres.

2 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 – Secteur 2AUa

Les constructions seront implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. Elles pourront être écartées des limites séparative périmétriques de la zone d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

### ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

### ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface hors-oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.

Dans le secteur 2AUe, elle ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

### ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres.

Toutefois, dans le secteur 2AUa, pour les constructions implantées en bordure de la rue Jules Ferry, la hauteur des constructions mesurée à compter du niveau de la rue la plus haute ne pourra excéder 3,5 mètres.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

### 1 – PRINCIPE GÉNÉRAL

Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

### 2 – TOITURE - COUVERTURE

#### *2.1 - Zone 2AU*

La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 33%. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

#### *2.2 - Secteur 2AUe*

Les toitures à pente apparente devront être intégrées à l'architecture générale du bâtiment. Elles seront soit en tuile soit dans un matériau et une teinte identique à celle des façades soit de teinte sombre ou noire.

Lorsqu'il s'agit d'une toiture masquée, l'acrotère doit être présent sur le pourtour de la façade et traité dans une continuité de teinte et de matériaux avec les façades du bâtiment.

### 3 – FAÇADES, MURS ET PAREMENTS

#### *3.1 - Zone 2AU*

Les constructions nouvelles devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs maçonnés seront enduits.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

#### *3.2 - Secteur 2AUe*

Le nombre de matériaux utilisés sur une même façade sera limité afin d'assurer une homogénéité d'aspect. Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, etc.) ne peuvent être laissés à l'état brut sur les parties visibles du bâtiment.

### 4 – CLÔTURES

#### *4.1 - Zone 2AU*

A - Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces et d'une hauteur maximale de 0,40 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,6 m.

B- Les clôtures limitrophes de l'emprise du domaine public fluvial seront constituées d'un grillage de couleur verte sur support métallique de même teinte. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie.

#### *4.2 - Secteur 2AUa*

Des dispositions différentes pourront être admises à condition qu'elles soient mentionnées au règlement de lotissement ou au permis de construire d'un groupe d'habitation et qu'elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération.

#### *4.3 - Secteur 2AUe*

Les clôtures sur rue seront constituées soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à panneaux rigides de couleur verte sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

• Les clôtures sur limites latérales et sur fond de parcelle seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,2 mètre.

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc.. seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant ou non un portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront constitués d'un barreaudage vertical droit.

#### *5- secteur 2AUe - Aires d'exposition et de stockage*

Les aires d'exposition et de stockage en façade sur la RD 124 devront être masqués par des éléments bâtis en harmonie avec la façade du bâtiment.

6 – Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT.

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

2 - Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement situées sur partie privative.

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que dans le secteur 2AUa : 1 place de stationnement par logement

- dans les lotissements et ensembles d'habitation, en sus, une place de stationnement collectif accessible à tous pour 2 logements.

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette.

- pour les établissements commerciaux une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente.

- pour les établissements artisanaux, un emplacement par poste de travail.

- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; s'applique celle des normes autorisant le plus nombre de places de stationnement

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leurs sont le plus directement assimilables.

### ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

#### 1 – ZONE 2AU

Pour toute opération d'ensemble de plus de 5000 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette, 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs, autres que de décoration, d'accompagnement des voies ou de circulation y compris exclusivement piétonne, accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et dont les caractéristiques doivent permettre la détente, le repos ou le jeu. Les opérations devront en sus respecter les dispositions des schémas d'aménagement d'ensemble (pièce n° 4.3) du présent règlement et être compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3), lorsqu'elles existent.

Les bassins non couverts de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. Ils pourront alors être assimilés aux espaces libres.

#### 2 – SECTEUR 2AUe

##### *2.1- Espace à planter :*

Une bande d'une largeur au moins égale à 3 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 124 devra être plantée, à l'exclusion de toute aire de stationnement, de stockage, d'exposition et de circulation autre que l'accès unique à la zone.

2.2 - Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

2.3 - Plantation des aires de stationnement : les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements. La localisation et la répartition des plantations devront autoriser la valorisation de l'opération et une meilleure intégration à son environnement.

#### ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.

# Lotissement " LES CLAUSES "

*\* Cahier des Charges \**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - Objet

1.01. Le cahier des charges a pour objet de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement.

1.02. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

1.03. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots ou tout acte confiant un droit quelconque sur l'un des lots du lotissement devra mentionner l'existence de ce Cahier des Charges qui sera annexé au dit acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter les dispositions contractuelles.

1.04. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent Cahier des Charges.

1.05. Il sera créé dans le cadre de l'opération, une Association Syndicale libre.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 2.1 - Remise des voiries et espaces communs**

Les voiries et espaces communs seront rétrocédés gratuitement à la Commune et cela à sa première demande.

Aucun Coloti ne pourra s'opposer à l'intégration des voies et équipements communs dans le domaine communal.

### **ARTICLE 2.2 -**

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de contrat ou abonnement à souscrire.

Toutes les taxes de branchement (eaux usées) et abonnements, sont à la charge des acquéreurs, en sus du prix du lot.

### **ARTICLE 2.3 - Contribution des Propriétaires aux charges.**

Les charges afférentes aux équipements communs, à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts, contributions et taxes, auxquels leurs Propriétaires seraient assujettis, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumés par les Propriétaires, en ce compris l'Aménageur, à compter du moment où une première vente est intervenue. Une répartition sera effectuée dans les conditions prévues par les Statuts de l'Association Syndicale.

### **ARTICLE 2.4 – CAUTIONS ET GARANTIES**

#### **ARTICLE 2.4.1 - DEGATS CAUSES AUX ÉQUIPEMENTS ET RESPECT DES CLAUSES DU REGLEMENT**

Tout dégât provenant du fait ou de la faute d'un Propriétaire est supporté exclusivement par lui.

Il est tenu directement à l'égard des autres Propriétaires et de l'Association Syndicale de réparer tous désordres aux voies, clôtures et autres équipements communs.

Pour l'application de cet article, il est convenu que les différents lots d'habitations individuelles ou groupées sont répartis dans un secteur qui comprend les lots 1 à 30.

Dans ce secteur, au terme de la réalisation des travaux de voirie et d'espaces communs par l'**Aménageur**, ce dernier procèdera à un constat d'huissier afin d'attester de la parfaite réalisation ainsi que de la conformité des ouvrages.

Ce constat d'huissier constituera le point de départ d'une éventuelle mise en jeu des provisions en cas de dégradation commise par les **Bénéficiaires** (ou toute personne œuvrant sous leur responsabilité) pendant la période de construction et jusqu'à l'obtention de la conformité de l'ensemble des **Bénéficiaires** de l'îlot concerné et de la réalisation des ouvrages indiqués ci-après. Les **Bénéficiaires** de cet îlot seront considérés comme solidaires à hauteur du montant global de leur provision respective.

Le **Bénéficiaire** donne mandat irrévocable à l'**Aménageur** de mettre en jeu ces provisions pour tous travaux de reprise liés à des dégradations commises pendant la phase de construction du secteur concerné, sans considération d'identification de l'auteur des dégâts.

Ce mandat d'intérêt commun donne pouvoir à l'**Aménageur**, de la part de l'ensemble des **Bénéficiaires**, de faire procéder au nom solidairement de l'ensemble des propriétaires de lots concernés, aux réparations sur les espaces communs du lotissement qui s'avèreraient nécessaires postérieurement au constat d'huissier réalisé sur le secteur considéré, et pour éventuellement rétablir les clôtures des lots en bordure de voies de chaque **Bénéficiaire** et plus généralement rétablir les prescriptions, telles qu'elles sont définies dans le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères du lotissement.

Le montant des travaux de reprise sera systématiquement justifié par des factures qui seront transmises au notaire, centralisateur de l'opération, Me BISMES-FAU, notaire à LEZIGNAN CORBIERE, qui les réglera par prélèvement sur le montant total des provisions pour dégradation du secteur concerné, ce pourquoi le **Bénéficiaire** lui donne mandat irrévocable.

En garantie desdites obligations, le **Bénéficiaire** versera sur un compte ouvert par secteur, chez le notaire, lors de la signature de l'acte authentique, une somme forfaitaire de 300,00 € (trois cents euros). Cette somme sera transmise sur un compte ouvert au titre du secteur considéré en l'office du notaire centralisateur susnommé.

La provision versée par le **Bénéficiaire** ainsi qu'il est dit ci-avant lui sera remboursée sous déduction du montant des travaux susmentionnés et si aucun dégât n'est à noter sur le secteur considéré, aux conditions suivantes :

- Après achèvement par le **Bénéficiaire** de sa construction et plus particulièrement :
  - ✓ Des clôtures de son lot
  - ✓ Des façades des bâtiments en enduit maçonné
  - ✓ Du portail d'entrée (accès véhicule et accès piéton) 16).
- Après l'obtention par le **Bénéficiaire** d'une conformité tacite de la construction édictée sur le lot acquis, du contrôle par l'**Aménageur** de la parfaite réalisation des ouvrages  
Par ailleurs, il est précisé au **Bénéficiaire**, que la restitution de cette provision, ne pourra en aucun cas, intervenir préalablement à la rétrocession des voiries et

espaces communs du secteur considéré, à la commune ou à l'association syndicale.

#### **Article 2.4.2 GARANTIE TOTALE DE REALISATION DES CLOTURES SUR DOMAINE PUBLIC PAR LE CONSTRUCTEUR**

Cette clause concerne tous les terrains.

En garantie de l'obligation d'achever les clôtures, la pose du portail et le cas échéant d'un portillon, conformément au règlement du lotissement, l'Acquéreur versera sur un compte de dépôt individuel chez le notaire, lors de la signature de l'acte authentique, la somme forfaitaire de **1 000,00 €** ( mille euros) qui sera remboursée au constructeur si les clôtures sur domaine public à sa charge en limite de parcelle sont réalisées conformément au règlement du lotissement. Le remboursement de cette caution sera réalisé, par le notaire, au plus tard dans les QUINZE jours suivant la constatation, par l'aménageur, après achèvement des travaux de construction, de la conformité des clôtures et du portail au règlement du lotissement (hauteur, couleur et grain des matériaux). L'aménageur remettra au constructeur une fiche de réception des clôtures lui permettant de justifier l'accomplissement cette obligation.

Si, lors de la réception clôtures par l'aménageur, les clôtures n'étaient pas conformes au règlement du lotissement, cette somme serait conservée par le notaire jusqu'à la réalisation définitive et après une nouvelle conformité constatée par l'aménageur. Cette nouvelle réception sera facturée 240,00 € TTC au constructeur, payé par prélèvement effectué par le notaire directement sur le montant de la caution.

#### **ARTICLE 2.5 - Utilisation par les tiers.**

L'aménageur se réserve la faculté d'utiliser quand bon lui semblera les divers réseaux, ainsi que la voirie et espaces libres du lotissement, pour desservir éventuellement d'autres immeubles, sans que les propriétaires des lots puissent réclamer une indemnité quelconque à ce sujet, ni s'y opposer. Les droits de suite éventuels seront encaissés intégralement par le l'aménageur qui a fait l'avance des travaux.

#### **ARTICLE 2.6 -**

Il est précisé aux acquéreurs de lots :

\* Que les lots situés en bordure des propriétés voisines hors lotissement ou en bordure de la voirie et des espaces libres du lotissement, devront être clôturés par leurs propriétaires à leurs frais.

\* Que les espaces libres du lotissement ne seront pas clôturés.

\* En cas de construction en limite de propriété, l'acquéreur devra impérativement veiller à ce que l'implantation de ses constructions soit bien exécutée en limite de propriété, et exiger de son entrepreneur qu'il cofre, coté voisins, ses fondations.

\* Que pour des impératifs de chantier et notamment pour permettre l'accès de la parcelle, les abris compteurs pourront être placés sur la fondation du mur de clôture du lot voisin.

\* Qu'il est formellement interdit à tout propriétaire d'un lot du lotissement d'occuper, même temporairement, les parties communes ou un lot voisin, pour entreposer des matériaux de construction et pour y faire des travaux. Chacun des propriétaires sera responsable de tout dégât aux parties communes du lotissement, provoqué tant par lui-même que par ses entreprises de construction, ou ses ouvriers. Le propriétaire responsable sera tenu de les faire réparer à ses frais.

\* Il est précisé que les diverses canalisations et matériaux employés, le profil des rues, le nombre des lampadaires, le positionnement des regards d'égoût, les lampadaires, boîtes techniques, poubelles, etc... peuvent faire l'objet de modifications en fonction des impératifs du chantier et des instructions de la Mairie.

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

### **ARTICLE 3.1 - Sujétions relatives aux travaux de construction**

Le propriétaire est tenu par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers de n'imposer aux autres Propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu directement à l'égard des autres Propriétaires et de l'Association de réparer tout dégât aux propriétés privées.

Il lui est interdit de créer par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies du lotissement et espaces libres et les parcelles voisines, de même tout passage sur ces parcelles voisines est interdit.

Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existants sur son propre terrain à bâtir du fait des travaux de construction. Il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

### **ARTICLE 3.2 - Entretien extérieur des constructions et du terrain.**

Les terrains à bâtir devront être tenus constamment en état de propreté et d'entretien, dès le jour de la signature de l'acte de vente, de manière à ce que l'aspect du Lotissement ne s'en trouve pas altéré, notamment en état de parfaite propreté végétale. Dans le cas où il viendrait à manquer à cet engagement, l'Association Syndicale fera procéder en ses lieux et place aux travaux, dont les frais devront être assumés par le Propriétaire.

### **ARTICLE 3.3 - Edification des clôtures.**

Tout mur de clôture, en bordure des voies, des espaces publics et sur les limites séparatives doit être réalisé par le propriétaire concomitamment à la construction

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS

### ARTICLE 4.1 - Garantie

Les Acquéreurs seront tenus de prendre les terrains à bâtir à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent Cahier des Charges en son Article 4, les vendeurs ne sont tenus à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés de communautés ou mitoyennetés.

### ARTICLE 4.2 - Délimitation - Plan - Surface

L'Aménageur devra préalablement à la mise à la vente des terrains à bâtir faire procéder au mesurage et piquetage des lots par le Géomètre Expert de l'opération.

Toutefois, avant signature de l'acte de vente, chaque Acquéreur doit vérifier que les limites de son lot sont matérialisées (marque route ou piquet ou borne ou autres signes). Si la matérialisation a disparu ou s'avère incomplète, l'Acquéreur doit le faire savoir au Lotisseur, préalablement à la vente.

Un plan de chaque terrain à bâtir devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira notamment les limites du terrain à bâtir et sa contenance définitive, ainsi que la Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N) maximale susceptible d'être construite. La tolérance exprimée en mètres des cotes périmétrique (L) portées au plan, est égale à  $0,05 + 0,005 \div L$ .

L'Acquéreur peut provoquer un mesurage contradictoire dans **les deux mois** de la signature de l'acte ; si ce mesurage fait ressortir des différences supérieures à la tolérance fixée ci-dessus, il n'aura pas droit à la résiliation de la vente, mais à une diminution du prix de la vente, proportionnelle à la surface manquante. S'il n'use pas de ce droit dans le délai de **deux mois**, la différence de cotes et la contenance de son ou de ses terrains à bâtir ne pourra donner lieu à réclamation.

Cette opération de mesurage s'effectue au frais de l'Acquéreur

### ARTICLE 4.3 Frais et Honoraires

En sus de la participation légale sur les frais d'acte que tout Acquéreur doit verser au Notaire le jour de la signature de l'acte de vente, chaque acquéreur devra verser en même temps que cette provision entre les mains et sur simple quittance du Notaire, désigné pour recevoir les actes :

- Les frais de rédaction des plans individuels de terrain à bâtir dressés par le Géomètre Expert, auteur du projet et obligatoirement joints à chaque acte de vente.

#### **ARTICLE 4.4. Autres conditions.**

Les autres conditions dans lesquelles les Acquéreurs feront leur acquisition seront déterminées dans chaque acte de vente, notamment en ce qui concerne les impôts, les assurances, le paiement du prix et la publicité foncière.

### **CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 5.1 - Remblais**

Sur l'ensemble des lots, des apports de remblais pourront être effectués sur tout ou partie de leur surface dans le cadre de la réalisation des travaux VRD du lotissement.

En principe, la hauteur des remblais n'excédera pas 0,50m sur les zones constructibles. Toutefois, pour des raisons techniques, notamment au niveau des talus pouvant border les voies, la hauteur de 0,50 m pourra être dépassée.

#### **ARTICLE 5.2 - Ecoulement des Eaux.**

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

#### **ARTICLE 5.3 - Affichage**

Toute publicité ou affichage est interdit, exceptés :

- L'affichage en vue de la vente des terrains à bâtir,
- Les panneaux de chantier,
- Les plaques professionnelles,
- Les plaques rue et numéro d'immeuble,
- Le nom du lotissement.

#### **ARTICLE 5.4 - Antennes Extérieures**

Si les antennes extérieures sont autorisées, les constructeurs devront veiller à ce que le choix de leur emplacement et de leur dimension soit guidé par un souci de discrétion. Dans le cas de connexion ADSL, les paraboles sont interdites.

#### **ARTICLE 5.5 - Assurance contre l'Incendie**

Les Propriétaires sont tenus de contacter une assurance incendie, dommages ouvrages et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle, au plus tard à la mise hors oeuvre de leur construction.

### **ARTICLE 5.6 – Pompes à chaleur – Groupes extérieurs**

L'implantation des climatiseurs sur console ou sur les balcons est interdite. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur et dissimulés par une grille, ou dissimulés en rez-de-jardin par une haie végétale dense et non visibles depuis la voie publique. Ils ne pourront se trouver à moins 4 m de la limite séparative.

## **CHAPITRE VI – FORMALITES DIVERSES**

### **ARTICLE 6.1 - Modifications du présent cahier des charges.**

Le cahier des Charges pourra être modifié par les Propriétaires selon les conditions de l'Article L 315.3 du code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 6.2 - Election de domicile.**

Pour l'exécution des clauses du Règlement et du présent Cahier des Charges, l'Aménageur fait élection de domicile en l'étude du Notaire, dépositaire des dites pièces.

**L'Aménageur.**

# Commune d'Argens-Minervois

## Plan Local d'urbanisme

### 2<sup>ème</sup> modification du PLU

## Règlement Zone 2AU

#### Caractère de la zone :

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités, urbanisables après réalisation et mise à niveaux des réseaux, urbanisables uniquement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 2AU, comprend les secteurs suivants :

- le secteur 2AUa, dit fontaine fraîche, destiné à l'habitat, ayant des spécificités liées à son positionnement stratégique en entrée de village, urbanisable après réalisation et mise à niveaux des réseaux, sous forme d'une opération d'ensemble ;
- les secteurs 2AUb (les clauses), 2AUc (le village) et 2AUd (Al Bouc), destinés à l'habitat, urbanisables après réalisation et mise à niveaux des réseaux, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs ;
- le secteur 2AUe, urbanisable après réalisation et mise à niveaux des réseaux, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs, à vocation d'activités.

#### Dispositions générales

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 2AU3 à 2AU14.

## Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

### Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En tout secteur, sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;

En 2AUa, 2AUb, 2AUc et 2AUd sont aussi interdits :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celles liées aux activités agricoles et forestières.
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

En 2AUe sont aussi interdits :

- l'habitat non lié et nécessaire à l'activité et/ou non compris dans la volumétrie de la construction d'activité.

## **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Chaque secteur peut être ouvert à l'urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble sur le secteur considéré. Cette autorisation globale n'interdit pas le phasage de la réalisation du secteur.

Chaque secteur doit respecter les prescriptions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En 2AUe, l'habitation liée et nécessaire à l'activité, et incluse dans la volumétrie de la construction d'activité, ne peut pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Section II - Conditions de l'occupation des sols**

### **Article 2AU 3 - Accès et voirie**

#### 1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les accès nouveaux devront respecter les dispositions du schéma d'aménagement d'ensemble du présent règlement et être compatibles avec celles des Orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

Dans le secteur 2AUa, tout accès automobile individuel direct sur l'avenue du port (RD124) et la rue de la fontaine est interdit.

Dans le secteur 2AUe, il ne sera admis qu'un seul accès sur la RD124 par côté de la voie.

#### 2- Voies

Toutes les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent en outre respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 130 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 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 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kN sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Dans le secteur 2AUe, toute nouvelle voie devra avoir une emprise au moins égale à 8 mètres dont 6 mètres de chaussée.

Dans tous les autres secteurs 2AU, toute nouvelle voie devra avoir une emprise au moins égale à 8 mètres, dont 5 mètres de chaussée. Elle devra par ailleurs se conformer aux prescriptions édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement :

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

#### Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluie vers le réseau collecteur. Les eaux pluviales sont impérativement traitées sous forme de noues et rétention le plus en amont possible pour favoriser l'infiltration dans les sols en place. Ces dispositifs d'infiltration seront végétalisés et traités comme des espaces publics accessibles. Aucune clôture n'est autorisée.

#### Electricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

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 ;
- Distance minimale 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 ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures.

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

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

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 ;

- Distance minimale 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 tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

#### **Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementées.

#### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Toute construction devra être implantée
  - a. A une distance :
    - i. Dans le secteur 2AUe, la distance de l'axe de la RD124 doit être de 3 mètres pour les éléments bâtis masquant les aires d'exposition ou de stockage énoncés au paragraphe 5 de l'article 2AU11.
    - ii. De la limite d'emprise des emplacements réservés n°3 (rue de l'ancien four) et n°1 (chemin de Pech Laurié), du chemin de Pech Laurié, de la rue de la tour, de la rue des muscats, au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres pour les entrées de garage.
      - b. A l'alignement ou en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies d'au moins 3 mètres.
      - c. A une distance de la limite d'emprise du domaine public fluvial au moins égale à 6 mètres.
- A l'exclusion du domaine public fluvial et de la RD124, ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines enterrées non couvertes.
- Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à trois mètres.
- Dans le secteur 2AUa, toute nouvelle construction devra être implantée conformément au schéma d'orientation et de programmation de la zone.

#### **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1- Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale 3 mètres.  
Toutefois, la construction sur limites séparatives est admise pour toute construction, y compris garage et annexes, sous réserve :
  - que la longueur de la construction sur la limite séparative soit inférieure ou égale à 10 mètres
  - que la hauteur de la construction, comptée hors tout à partir du niveau du sol initial, ne dépasse pas 4 mètres
- 2- Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.
- 3- Secteur 2AUa : toute nouvelle construction devra être implantée conformément au schéma d'orientation et de programmation de la zone

#### **Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions sur une même propriété seront soit accolées, soit implantées à une distance minimale de trois mètres. Cette règle s'applique à toute construction, y compris garage ou annexe.

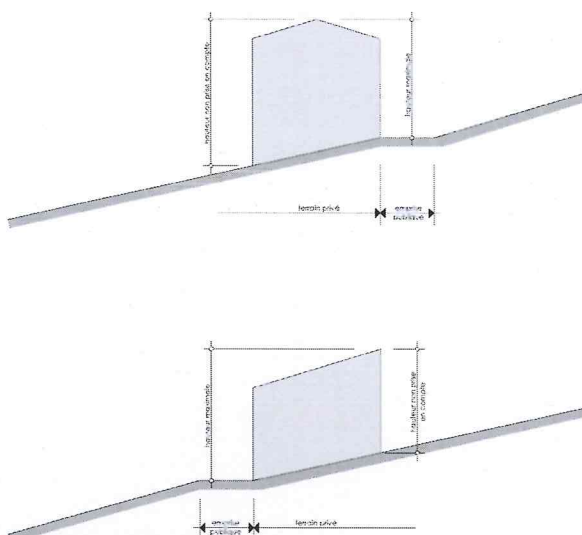
#### **Article 2AU 9 - Emprise au sol**

Dans le secteur 2AUe, l'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Dans les autres secteurs, non règlementée.

### Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

- 1- La hauteur des constructions est mesurée hors-tout, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



- 2- La hauteur des constructions ne pourra excéder :
  - 8 mètres dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente
  - 6,5 mètres dans le cas d'une toiture terrasse.

Toutefois, dans le secteur 2AUa, pour les constructions devront strictement respecter le schéma d'orientations et de programmation et pourront déroger à cette règle si la topographie le justifie.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

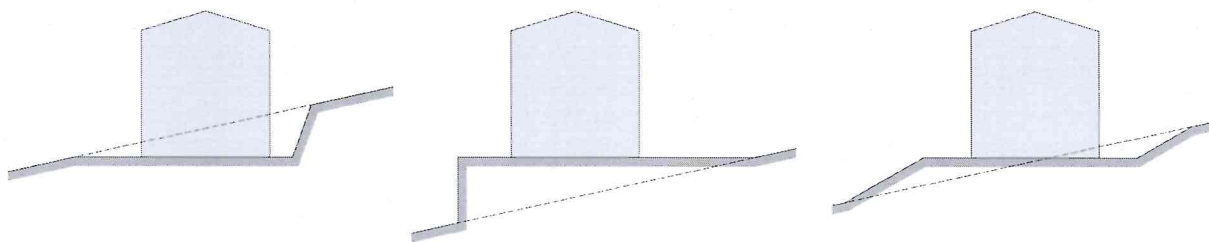
### Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions

- 1- Principe général

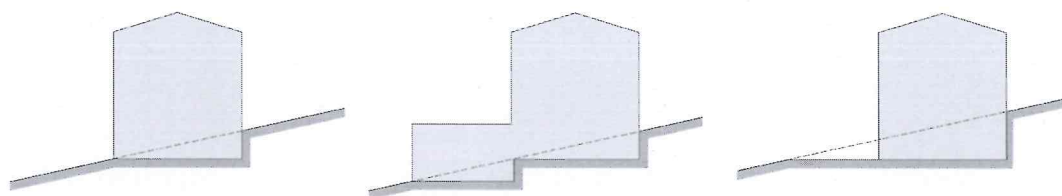
Tous les aménagements et constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site et des paysages ou l'intérêt des lieux avoisinants, de façon à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

**PRINCIPES NON AUTORISÉS**  
remblais ou déblais trop importants



**PRINCIPES AUTORISÉS**  
remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



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

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

2- Toiture – couverture

a. Secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUC et 2AUd

La pente des toitures ne doit pas être supérieure à 33%. Les couvertures seront en tuile canal ou similaire.

Cependant, et sauf le long de la rue des muscats, les toitures terrasses sont admises, partiellement ou en totalité. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Le long de la rue des muscats, les toitures terrasses sont interdites.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

b. Secteur 2AUe

Les toitures à pentes apparentes devront être intégrées à l'architecture générale du bâtiment.

Elles seront soit en tuile soit dans un autre matériau et une teinte identique à celle des façades soit de teinte sombre ou noire.

Lorsqu'il s'agit d'une toiture masquée, l'acrotère doit être présent sur le pourtour de la façade et traité dans une continuité de teinte et de matériaux avec les façades du bâtiment.

### 3- Façades, murs et parements

#### c. Secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUC et 2AUd

Les constructions nouvelles devront être traitées dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs maçonnés seront enduits.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing,...), l'imitation de matériaux (fausses, briques, fausses pierres,...) les bardages métalliques.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité. En façade, le bois doit garder son aspect naturel (traitement incolore).

#### d. Secteur 2AUe

Le nombre de matériaux utilisés sur une même façade sera limité afin d'assurer une homogénéité d'aspect. Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaings,...) ne peuvent être laissés à l'état brut sur les parties visibles du bâtiment.

### 4- Clôtures

#### e. Secteurs 2AUb, 2AUC et 2AUd

Sauf le long de la rue des muscats, les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages, surmontant ou non un mur bahut en pierre apparente ou enduit sur les deux faces et d'une hauteur maximale de 0,80 mètres.

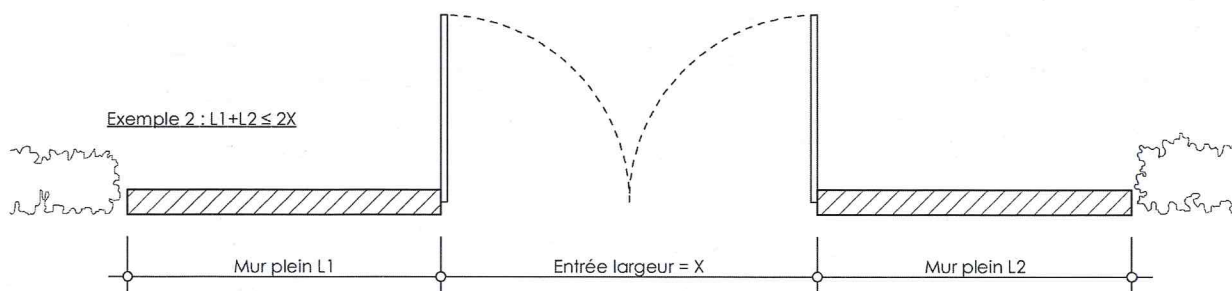
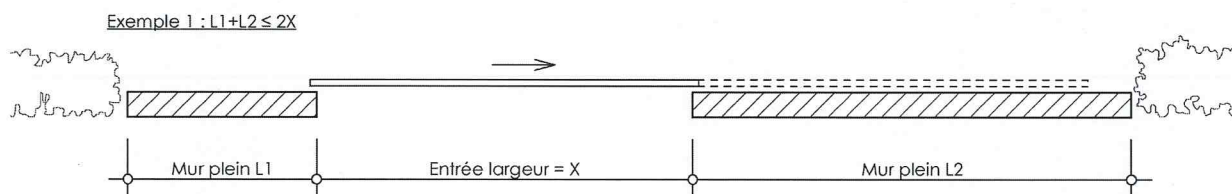
Le long de la rue des muscats, les clôtures seront formées par des murs en pierre sèche, d'une hauteur maximale de 1,20m.

Les clôtures limitrophes de l'emprise du domaine public fluvial seront constituées d'un grillage de couleur verte ou gris foncé sur support métallique de même teinte. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée. S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

#### **Mur plein autorisé ponctuellement pour marquer les entrées**

Vues en plan



f. Secteur 2AUa

Des dispositions différentes pourront être admises à condition qu'elles soient mentionnées au règlement de lotissement ou au permis de construire d'un groupe d'habitation et qu'elles autorisent une valorisation de la composition urbaine de l'opération.

Les clôtures devront en tout état de cause respecter les prescriptions édictées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

g. Secteur 2AUe

Les clôtures sur rue seront constituées soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à panneaux rigides de couleur verte ou gris foncé sur poteaux métalliques de même teinte. La hauteur de la clôture ne pourra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives et sur fond de parcelle seront constituées, soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètres.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant ou non un portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront constitués d'un barreaudage vertical droit.

5- Secteur 2AUe – aires d'exposition et de stockage

Les aires d'exposition et de stockage en façade sur la RD124 devront être masqués par des éléments bâtis en harmonie avec la façade du bâtiment.

6- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7- Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent:

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveau.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures végétalisées.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les ouvertures doivent respecter les tailles et les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

8- Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles du paragraphe 7 ci-dessus ne s'appliquent pas.

Il en est de même pour les bâtiments publics ou à caractère public (ERP), pour qui les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

## Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

2- Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- a. Pour les constructions à usage d'habitation : deux places extérieures de stationnement par logement, situées une en bordure de l'espace public (stationnement dit « visiteur ») et une sur emprise privative mais directement accessible depuis l'espace public (stationnement « privé »)

minute »). En plus, un garage peut être aménagé dans la construction.

- b. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que dans le secteur 2AUa : 1 place de stationnement par logement.
  - c. Dans les lotissements et ensembles d'habitations, en sus, une place de stationnement collectif accessible à tous pour 2 logements.
  - d. Pour les constructions à usages de bureaux : une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - e. Pour les établissements commerciaux une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.
  - f. Pour les établissements artisanaux, un emplacement par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - g. Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leurs sont le plus directement assimilables.

### **Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations**

#### 1- Secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUC et 2AUd

Pour toute opération d'ensemble de plus de 5000m<sup>2</sup> de terrain d'assiette, 5% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs, autre que de décoration, d'accompagnement des voies ou de circulation y compris exclusivement piétonne, accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et dont les caractéristiques doivent permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les opérations devront en sus être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Les bassins non couverts de rétention des eaux de pluie devront être paysagés. Ils pourront alors être assimilés aux espaces verts. Les aménagements hydrauliques doivent être conçus de telle manière que les bassins ne soient pas clôturés (forme évasée et peu profonde), tout en respectant les règles de sécurité.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

#### 2- Secteur 2AUe

##### a. Espace à planter :

Une bande d'une largeur au moins égale à 3 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD124 devra être plantée, à l'exclusion de toute aire de stationnement, de stockage, d'exposition et de circulation autre que l'accès unique à la zone

##### b. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement, d'exposition ou de stockage doivent être aménagés et plantés.

##### c. Plantation des aires de stationnement

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison de 1 arbre de haute tige par 4 emplacements. La localisation et la répartition devront autoriser la valorisation de l'opération et une intégration à son environnement.

## **Section III - Possibilités d'occupation des sols**

### **Article 2AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,50 dans le secteur 2AUa, fontaine fraîche
- 0,50 dans le secteur 2AUb, les Clauses
- 0 dans le secteur 2AUC, le village
- 0 dans le secteur 2AUd, Al Bouc
- 0,40 dans le secteur 2AUe.

PA 10

Département de l'AUDE

16 JUL. 2014

Commune d'ARGENS MINERVOIS



**PERMIS D'AMENAGER**  
**Lotissement « Les Clauses »**

**REGLEMENT**

Réalisation



D.D.T.M. 11  
Service Aménagement  
Est et Maritime

23 JUL. 2014

Service Urbanisme

Conception

**SARL de Géomètres-Experts GEO SUD OUEST**

**Christophe DUHEM**

**30 Quai Vallière**

**11100 NARBONNE**

**Tel : 04-68-32-17-91**

**Mail : [narbonne@geo-sud-ouest.fr](mailto:narbonne@geo-sud-ouest.fr)**



Le lotissement « Les Clauses » est situé dans la zone 2AUb du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARGENS MINERVOIS, ce sont les règles d'urbanisme en vigueur de la zone au moment de l'obtention du permis d'aménager qui seront applicables pour l'instruction des permis de construire, toutefois l'article 2AU 6 du règlement sera complété de la manière suivante :

**ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise de la Rue des Muscats au moins égale à 5 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres pour les entrées de garage.

## ZONE A

### Dispositions générales :

1 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles A 3 à A 14.

2 – Au document graphique est repérée selon la légende, la zone inondable de l'Aude soumise à des prescriptions particulières.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 – A condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole

- Les installations, ouvrages techniques, affouillement et exhaussements du sol

- L'aménagement et l'agrandissement (à condition qu'il n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) des constructions existantes

2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère et la destination de la zone.

3 - L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction qui le nécessite sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### 3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction et installations devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des RD :
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies
- 6 mètres de la limite d'emprise du domaine public fluvial

### ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

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

Non réglementé

### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé

## ZONE N

### Dispositions générales :

1 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14.

2 - Dans les sites archéologiques repérés à l'annexe 5.3, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

3 - Au document graphique est repérée selon la légende, la zone inondable de l'Aude soumise à des prescriptions particulières.

### ARTICLE N 1- OCCUPATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Dans la zone N, les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur Na,

- ♦ les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- ♦ les aménagements et agrandissements (à condition qu'ils n'excèdent pas 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.). Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

- Dans le secteur Ns, les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les constructions qui y sont liées.

- Dans la zone inondable mentionnée au document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol admises à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent. L'emprise des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2 - ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitudes des sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

En l'absence de prescriptions édictées par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur.

## 3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

## ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Non réglementé

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celle mentionnée au paragraphe 1 ci-dessus, pourront être admis sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

-La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne pourra excéder 6,5 mètres.

- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

#### ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les aménagements et agrandissements admis ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

#### ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

#### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé

#### ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de C.O.S. .